

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Fair Investments OÜ

registrikood: 11559160

tänava/talu nimi, Pagari tn 1-33
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10133

e-posti aadress: stscons@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Tööjõukulud	13
Lisa 8 Seotud osapooled	13
Lisa 9 Konsolideerimata bilanss	15
Lisa 10 Konsolideerimata kasumiaruanne	16
Lisa 11 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	17
Lisa 12 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Fair Investments OÜ on Harju Maakohtu registriosakonnas registreeritud 16.12.2008.

Käesolev aruanne on Fair Investments OÜ esimene konsolideeritud aruanne.

Ettevõtte tegevusalaks on valdusfirmade tegevus kuna ettevõtte peamiselt tegeleb investeeringute haldamise ning juhtimisega. Iga investeeringu teostamiseks kasutab Fair Investments OÜ eraldi ettevõtet. Peamine eesmärk iga investeeringu teostamiseks läbi selle jaoks spetsiaalselt loodud firma annab suurema läbipaistvuse projekti jälgimiseks ja teostamiseks ning kontrollimiseks. Tihtipeale on erinevatesse projektidesse kaasatud erinevad partnerid, mistõttu on ka vajadus iga partneriga eraldi firma loomise järele.

Aruande aastal võõrandas Fair Investments OÜ sidusettevõtte on Freewill Property OÜ, mis omab Arctic spordiklubi (<http://www.arcticsport.ee>), aadressil Ehitajate tee 114b, Tallinn.

Lisaks on 2012. aasta teises pooles soetatud osalus sidusettevõttes ITAN Cars OÜ, mis tegeleb raudteeveeremite rentimisega.

2013. aastal on sooritatud investeering sidusettevõttesse Kai 1 OÜ, mis tegeleb Tallinna kesklinnas reisisadama piirkonnas kaasaage ja moodsa ärihoone ehitusprojekti arendamisega. Ärihoone valmimise eeldatav tähtaeg on 2014-2015 aasta.

2016. aasta alguses avati hoone rentnikele. Kai 1 OÜ põhitegevuseks ongi nimetatud hoones asuvate äripindade välja rentimine.

2015. aastal omandas Fair Investments OÜ Kai 1 OÜ-s enamusosaluse (st on osalus selles 100%).

Ettevõtte on jätkusuutlik ja reaalset toimiv ning vaatamata Eestis ja Euroopa Liidu Euro alas aastaid toiminud majanduskriisile stabiilselt kasumlik.

Lähtuvalt Fair Investments OÜ aktiivsest majandustegevusest koosneb firma juhatuse kolmest liikmest. Juhatuse liikmetele arvestati aruandeperioodil juhatuse liikme tasu brutosummas 19 040 eurot.

Ettevõtte tegeleb pidevalt oma tegevuse laiendamisega ning nii käesoleval kui ka järgnevatel aastatel on Fair Investments OÜ-l plaanis jätkata aktiivse investeerimisperioodiga ning juhatuse kaalub ka praegu erinevate sobivate tehniliste ja finantsalaste omadustega (sealhulgas asukoha ning tootlusega) täiendavate investeeringute teostamist Eestis.

Aruandeperioodil arengu- ja uurimisväljaminekuid ei teostatud ega ole plaanis ka järgneval aruandeaastal.

Järgnevalt on välja toodud emettevõtte kohta peamised finantssuhtarvud ning nende arvutamise metoodika:

Finantssuhtarv	valem	2015	2016
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	käibevara/lühiajalised kohustused	3,38	3,28
Maksevalmiduse kordaja	raha/lühiajalised kohustused	0,39	2,25
Võlakordaja	koguvõlgnevus/varad	0,48	0,32
Likviidsuskordaja	käibevara-varud/lühiajalised kohustused	3,38	3,28
Omakapitali tulutase	aruandeaasta kasum/keskmine omakapital	68%	0,39%

Timofey Sukonkin

Juhatuse liige

Yulia Semenova

Juhatuse liige

Victoria Semenova

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 992 478	539 467	
Nõuded ja ettemaksed	538 858	461 922	
Kokku käibevarad	3 531 336	1 001 389	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	204 931	1 598 003	3
Nõuded ja ettemaksed	1 560 195	405 750	2
Kinnisvarainvesteeringud	14 432 755	13 159 262	4
Materiaalsed põhivarad	6 083	0	
Immateriaalsed põhivarad	285	0	
Kokku põhivarad	16 204 249	15 163 015	
Kokku varad	19 735 585	16 164 404	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	321 622	146 000	5
Võlad ja ettemaksed	692 918	1 808 768	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 014 540	1 954 768	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14 130 429	9 562 321	5
Võlad ja ettemaksed	162 856	236 553	6
Kokku pikaajalised kohustised	14 293 285	9 798 874	
Kokku kohustised	15 307 825	11 753 642	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	420 000	420 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 990 762	987 392	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 998	3 003 370	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	4 427 760	4 410 762	
Kokku omakapital	4 427 760	4 410 762	
Kokku kohustised ja omakapital	19 735 585	16 164 404	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 512 035	44 752	
Muud äritulud	1 249	4 309 538	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-785 090	-28 752	
Mitmesugused tegevuskulud	-222 353	-190 080	
Tööjõukulud	-25 323	-33 197	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-467	0	
Muud ärikulud	-2	0	
Ärikasum (kahjum)	480 049	4 102 261	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	266 874	0	
Intressitulud	27 041	0	
Intressikulud	-749 138	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-7 828	-1 098 891	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 998	3 003 370	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 998	3 003 370	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	16 998	0	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	480 049	4 102 261
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	0	-4 309 538
Kokku korrigeerimised	0	-4 309 538
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14 495	206 144
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-129 567	407 989
Laekunud intressid	0	206
Kokku rahavood äritegevusest	364 977	407 062
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-160 555	-5 954 309
Laekunud sidusettevõtjate müügist	959 946	0
Antud laenud	-1 127 500	-504 000
Antud laenude tagasimaksed	0	44 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-328 109	-6 414 309
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	8 444 974	7 683 292
Saadud laenude tagasimaksed	-5 758 118	-1 706 908
Makstud intressid	-270 713	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 416 143	5 976 384
Kokku rahavood	2 453 011	-30 863
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	539 467	570 330
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 453 011	-30 863
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 992 478	539 467

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	420 000		420 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)		3 003 370	3 003 370
Muud muutused omakapitalis		987 392	987 392
31.12.2015	420 000	3 990 762	4 410 762
Aruandeaasta kasum (kahjum)		16 998	16 998
31.12.2016	420 000	4 007 760	4 427 760

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Fair Investments OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

2016. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Fair Investments OÜ ning tema tütarettevõtte Kai 1 OÜ finantsnäitajad.

Välismaiste majandusüksuste tulude, kulude ja rahavoogude ümberarvestamisel välisvaluutast eurodesse kasutatakse perioodi keskmist kurssi. Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes kajastatakse investeeringuid tütarettevõtetesse soetusmaksumuses.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu).

Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade ja -kohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist – õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Raha

Rahana kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Kui emaettevõtte omandas perioodi jooksul tütar- ja sidusettevõtte üle kontrolli, on vastav tütar- ja sidusettevõtte konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast. Ühise kontrolli all olevate tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalust teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes)/ kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana kajastatakse ettevõtte majandustegevuses kasutatavaid põhivarasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ning soetusmaksumusega üle 1000 euro.

Põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Põhivara kajastatakse tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil. Kuluminorm määratakse igale materiaalsele objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Tulu kajastamine pikaajalistelt teenuslepingutelt

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate ühekordsete teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu või projekti lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et ettevõtte suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Juhul kui ei ole tõenäoline, et ettevõtte suudab tagasi teenida vähemalt teenusega seotud kulud, tulu teenuse osutamisest ei kajastata. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja

makstakse.

Seotud osapooled

Osaühingu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- * teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- * eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	522 451	522 451	
Ostjatelt laekumata arved	522 451	522 451	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	472	472	
Muud nõuded	1 560 251	56	1 560 195
Intressinõuded	1 560 195		1 560 195
Viitlaekumised	56	56	
Ettemaksed	15 879	15 879	
Tulevaste perioodide kulud	15 879	15 879	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 099 053	538 858	1 560 195

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	461 922	461 922	
Ostjatelt laekumata arved	461 922	461 922	
Muud nõuded	405 750		405 750
Intressinõuded	405 750		405 750
Kokku nõuded ja ettemaksed	867 672	461 922	405 750

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	204 931	0
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	204 931	1 598 003

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	13 159 262
Ostud ja parendused	1 273 493
31.12.2016	14 432 755

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	729 902	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-792 613	-6 916

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	7 852 928	321 622	7 531 306		6-kuu EURIBOR+1,9%	eur	13.05.2021
Pikaajaline laen	4 272 882		4 272 882		10%	eur	01.10.2019
Pikaajaline laen	608 292		608 292		12%	eur	21.12.2020
Pikaajaline laen	1 717 949		1 717 949			eur	
Pikaajalised laenud kokku	14 452 051	321 622	14 130 429				
Laenukohustised kokku	14 452 051	321 622	14 130 429				
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	146 000	146 000			12%	eur	19.05.2016
Lühiajalised laenud kokku	146 000	146 000					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	4 770 000		4 770 000		10%	eur	01.10.2019
Pikaajaline laen	1 553 292		1 553 292		12%	eur	21.12.2020
Pikaajaline laen	2 570 000		2 570 000		5%	eur	2017
Pikaajaline laen	669 029		669 029			eur	
Pikaajalised laenud kokku	9 562 321		9 562 321				
Laenukohustised kokku	9 708 321	146 000	9 562 321				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	28 669	28 669	
Võlad töövõtjatele		0	
Maksuvõlad	109 922	109 922	
Muud võlad	575 945	413 089	162 856
Intressivõlad	7 875	7 875	
Muud viitvõlad	568 070	405 214	162 856
Saadud ettemaksed	141 238	141 238	
Kokku võlad ja ettemaksed	855 774	692 918	162 856

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	508 899	508 899	
Võlad töövõtjatele	1 375	1 375	
Maksuvõlad	1 109	1 109	
Muud võlad	1 451 963	1 215 410	236 553
Intressivõlad	653 603	653 603	
Muud viitvõlad	798 360	561 807	236 553
Saadud ettemaksed	81 975	81 975	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 045 321	1 808 768	236 553

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	19 040	24 960
Sotsiaalmaksud	6 283	8 237
Kokku tööjõukulud	25 323	33 197
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	2

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	222 449		2 157 836	
Sidusettevõtjad	198 681		191 101	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		2 123 162		890 282

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad						
Kai 1 OÜ	1 415 000	2 976 000		12%	eur	tagastatud 2016
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Omanik			1 048 920		eur	

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Tütarettevõtjad						
Kai 1 OÜ	490 000				12%	eur
Fair Service OÜ						
Sidusettevõtjad						
ITAN Cars OÜ		30 000			5%	eur
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Juhatuse liige			200 000	211 908		eur

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	19 040	24 960

Lisa 9 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	917 376	302 994
Kokku käibevarad	917 376	302 994
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	2 914 986	4 623 784
Nõuded ja ettemaksed	1 560 195	2 348 938
Kinnisvarainvesteeringud	1 161 345	1 159 261
Kokku põhivarad	5 636 526	8 131 983
Kokku varad	6 553 902	8 434 977
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	408 193	785 186
Kokku lühiajalised kohustised	408 193	785 186
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 717 949	3 239 029
Kokku pikaajalised kohustised	1 717 949	3 239 029
Kokku kohustised	2 126 142	4 024 215
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	420 000	420 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 990 762	987 392
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 998	3 003 370
Kokku omakapital	4 427 760	4 410 762
Kokku kohustised ja omakapital	6 553 902	8 434 977

Lisa 10 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	16 000	16 000
Muud äritulud	21	0
Mitmesugused tegevuskulud	-12 916	-6 027
Tööjõukulud	-25 323	-33 197
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-51 090
Kokku ärikasum (-kahjum)	-22 218	-74 314
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-315 727	0
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	2 990 684
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	266 874	0
Intressitulud	138 192	168 926
Intressikulud	-50 123	-81 926
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 998	3 003 370
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 998	3 003 370

Lisa 11 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-22 218	-74 314
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	51 090
Kokku korrigeerimised	0	51 090
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	16 000
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 164	-911
Kokku rahavood äritegevusest	-20 054	-8 135
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-160 555	-609 361
Laekunud tütarettevõtjate müügist	959 946	0
Antud laenud	-2 542 500	-490 000
Antud laenude tagasimaksed	2 976 000	30 000
Laekunud intressid	493 338	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 726 229	-1 069 361
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 748 920	1 350 000
Saadud laenude tagasimaksed	-2 570 000	-211 908
Makstud intressid	-270 713	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 091 793	1 138 092
Kokku rahavood	614 382	60 596
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	302 994	242 398
Raha ja raha ekvivalentide muutus	614 382	60 596
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	917 376	302 994

Lisa 12 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	420 000	987 392	1 407 392
Aruandeaasta kasum (kahjum)		3 003 370	3 003 370
31.12.2015	420 000	3 990 762	4 410 762
Aruandeaasta kasum (kahjum)		16 998	16 998
31.12.2016	420 000	4 007 760	4 427 760

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2018

Fair Investments OÜ (registrikood: 11559160) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIMOFEY SUKONKIN	Juhatuse liige	07.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Fair Investments OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Olen auditeerinud Fair Investments OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2016 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Minu arvates, välja arvatud minu aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Emaetevõtte pangakonto saldode kohta 31.12.2016 summas 917 136 eurot ning 31.12.2015 302 754 eurot puuduvad panga saldokinnitused, mistõttu jätan pangakontode kohta arvamuse avaldamata.

Tütarettevõtte Fair Service OÜ ei ole esitatud aruandes rida-realt konsolideeritult, vaid on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Tütarettevõtte Kai 1 OÜ 2016 aastaaruande audiitori aruandes on tehtud märkus, et 2016 aastaaruandes võivad 2015 aasta võrdlusandmed bilansis ja kasumiaruandes sisaldada vigu, mille ulatust ei ole võimalik mõõta. Põhjuseks asjaolu, et 2014 seisuga ei olnud kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust hinnatud. Hinnang on võetud 2015 aasta seisuga, kuid ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata kuivõrd võisid ettevõtte varad ja omakapital olla 31.12.2014 seisuga alahinnatud ning 2015 kasum ülehinnatud. Kinnisvarainvesteeringu bilansiine väärtus 31.12.2015 seisuga oli 12 miljonit eurot.

Emaetevõttes kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole hinnatud. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus oli bilansis 31.12.2016 seisuga kajastatud summas 1,16 miljonit eurot.

Viisin auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Minu kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt minu aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Ma olen grupist sõltumatu kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja olen täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Ma usun, et auditi tõendusmaterjal, mille olen hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega minu asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Minu arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja ma ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses minu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on minu kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahknab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või minu poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui ma teen tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, olen kohustatud sellest faktist aru andma. Mul ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Minu eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab minu arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutan auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitan kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Ma teen ka järgmist:

- teen kindlaks ja hindan konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandan ja teostan auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangin piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks minu arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandan arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindan kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teen järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui ma teen järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, olen kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Minu järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindan konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangin grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamust grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Ma vastutan grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Ma olen ainuvastutav oma auditiarvamuse eest.

Ma vahetan nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille olen tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raili Vesberg-Pikk

Vandeaudiitori number 640

Koidu Audiitorteenused OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 269

Koidu tee 32, Koidu küla, Saue vald, Harju maakond, 76418

08.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Fair Investments OÜ (registrikood: 11559160) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAILI VESBERG-PIKK	Vandeaudiitor	08.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 990 762
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 998
Kokku	4 007 760
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 007 760
Kokku	4 007 760

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimiselane nõustamine	70221	16000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Victoria Semenova	49510307038	Eesti	100000 EUR (Lihtomand)
Timofey Sukonkin	37212220063		220000 EUR (Lihtomand)
Yulia Semenova	47405300051		100000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	stscons@gmail.com