

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Fairon Invest OÜ

registrikood: 12524004

tänavanimi: Lubja

maja ja korteri number: 2a-3

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 50303

telefon: +372 5126240

e-posti aadress: aivar.saarma@maag.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 3 Muud nõuded	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Fairon Invest OÜ asutati 22.08.2013.

Aruandeperioodi peamiseks tegevusalaks oli ruumide rent.

Fairon Invest OÜ ei maksnud tasusid kõrgemale juhtkonnale.

Järgmisel majandusaastal on plaanis arendada kinnisvarainvesteeringut.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 751	75 165	
Nõuded ja ettemaksed	100 516	99 741	3
Kokku käibevarad	114 267	174 906	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	969 739	289 043	2
Nõuded ja ettemaksed	1 704 200	1 309 200	3
Kinnisvarainvesteeringud	55 400	55 400	4
Kokku põhivarad	2 729 339	1 653 643	
Kokku varad	2 843 606	1 828 549	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 610 000	0	5
Võlad ja ettemaksed	56 100	56 100	
Kokku lühiajalised kohustised	1 666 100	56 100	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 290 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	1 290 000	
Kokku kohustised	1 666 100	1 346 100	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	482 199	398 412	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	695 057	83 787	
Kokku omakapital	1 177 506	482 449	
Kokku kohustised ja omakapital	2 843 606	1 828 549	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	3 082	4 200	6
Mitmesugused tegevuskulud	-498	-83	
Ärikasum (kahjum)	2 584	4 117	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	680 696	20 156	4
Intressitulud	11 777	59 514	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	695 057	83 787	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	695 057	83 787	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Fairon Invest (edaspidi: ettevõtte) 2020. aasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2020. aastal otsustati kajastada tagasiulatuvalt lühiajalised laenud pikaajalistena. Pikaajaline kohustus kajastada lühiajalisena.

Lisarea nimetus	31.12.2019	Muutus	31.12.2019
Nõuded ja ettemaksed	1 408 941	-1 309 200	99 741
Käibevara	1 484 106	-1 309 200	174 906
Nõuded ja ettemaksed	0	1 309 200	1 309 200
Kokku põhivarad	497 078	1 156 565	1 653 643
Võlad ja ettemaksed	700	55 400	56 100
Kokku lühiajalised kohustused	700	55 400	56 100
Võlad ja ettemaksed	55 400	-55 400	0
Kokku pikaajalised kohustised	1 345 400	-55 400	1 290 000

Vigade korrigeerimine

2020. aastal parandati varasemate perioodide viga sidusettevõtte osaluse arveldustes.

Lisarea nimetus	31.12.2019	Muutus	31.12.2019
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	441 678	-152 635	289 043
Kokku varad	1 981 184	-152 635	1 828 549
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	496 539	-98 127	398 412
Aruandeaasta kasum (kahjum)	138 295	-54 508	83 787
Kokku omakapital	635 084	-152 635	482 449
Kokku kohustised ja omakapital	1 981 184	-152 635	1 828 549
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	74 664	-54 508	20 156

Raha

Raha ja raha lähendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised hinnatakse aruande kuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruande kuupäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Kapitaliosaluse meetod

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeerija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustisi, kajastatakse bilansis vastavat kohustist.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruande kuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtusel. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja 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

Ettevõtte seotud osapooled on:

- a. omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. sidusettevõtted;
- c. teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- d. tegev- ja kõrgem juhtkond;
- e. eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12520851	RD Kinnisvara OÜ	Eesti	teenuste osutamine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
RD Kinnisvara OÜ	289 043	680 696	969 739
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	289 043	680 696	969 739

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	1 704 200	0	1 704 200	0			
Sidusettevõtja	1 604 200	0	1 604 200	0	0,5% aastas	EUR	2021
Juriidilised isikud	100 000	0	100 000	0	5% aastas	EUR	2021
Intressinõuded	100 516	100 516	0	0			
Sidusettevõtja	98 091	98 091	0	0			
Juriidilised isikud	2 425	2 425	0	0			
Kokku muud nõuded	1 804 716	100 516	1 704 200	0			

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	1 309 200	0	1 309 200	0			
Sidusettevõtja	1 209 200	0	1 209 200	0	5 % aastas	EUR	2020
Juriidilised isikud	100 000	0	100 000	0	5 % aastas	EUR	2020
Intressinõuded	99 741	99 741	0	0			
Sidusettevõtja	91 316	91 316	0	0			
Juriidilised isikud	8 425	8 425	0	0			
Kokku muud nõuded	1 408 941	99 741	1 309 200	0			

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	55 400
31.12.2019	55 400
31.12.2020	55 400

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 082	4 200
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	189	77

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel ei ole kasutatud sõltumatut eksperti. Hinnangu aluseks on turuväärtus.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen omanikult	1 610 000	1 610 000	0	0	0 % aastas	EUR	31.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	1 610 000	1 610 000	0	0			
Laenukohustised kokku	1 610 000	1 610 000	0	0			
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen omanikult	1 290 000	0	1 290 000	0	0 % aastas	EUR	31.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	1 290 000	0	1 290 000	0			
Laenukohustised kokku	1 290 000	0	1 290 000	0			

2021. aasta jaanuaris pikendati omaniku laenu kuni 31.12.2023.a.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 082	4 200
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 082	4 200
Kokku müügitulu	3 082	4 200
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	3 082	4 200
Kokku müügitulu	3 082	4 200

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	1 702 291	0	1 300 517	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 665 400	0	1 345 400

Laenud

2020	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
Sidusettevõtja	395 000	0	0,5 % aastas	EUR	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Omanik	0	320 000	0 % aastas	EUR	31.12.2022

2019	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
Sidusettevõtja	1 209 200	0	5 % aastas	EUR	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Omanik	0	300 000	0 % aastas	EUR	31.12.2021

Arvestatud sidusettevõtja laenu intress:

2019 54 508.-

2020 6 775.-

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2021

Fairon Invest OÜ (registrikood: 12524004) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR SAARMA	Juhatuse liige	13.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Fairon Invest OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Fairon Invest OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Fairon Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

Fairon Invest OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruande osas ei ole läbi viidud auditit ega ülevaatusi.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

Robert Pirk

Vandeaudiitori number 697

E-Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 61, 50106 Tartu

15.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Fairon Invest OÜ (registrikood: 12524004) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	15.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	482 199
Aruandeaasta kasum (kahjum)	695 057
Kokku	1 177 256
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 177 256
Kokku	1 177 256

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3082	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aivar Saarma	36208292728	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5126240
E-posti aadress	aivar.saarma@maag.ee