

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Fairon Invest OÜ

registrikood: 12524004

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Lubja tn 2a-3

postisihthnumber: 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	7
Lisa 3 Muud nõuded	8
Lisa 4 Laenunõuded	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Eraldised	10
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Lisa 13 Ettevõtte likviidsus	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	17 862	7 073	
Kokku käibevarad	17 862	7 073	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	709 408	651 863	2
Nõuded ja ettemaksed	2 063 134	2 069 965	3,4
Kinnisvarainvesteeringud	58 652	73 463	5
Kokku põhivarad	2 831 194	2 795 291	
Kokku varad	2 849 056	2 802 364	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	45 044	43 544	7
Eraldised	53 000	30 000	8
Kokku lühiajalised kohustised	98 044	73 544	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 791 329	2 010 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 791 329	2 010 000	
Kokku kohustised	1 889 373	2 083 544	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	718 570	822 061	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	240 863	-103 491	
Kokku omakapital	959 683	718 820	
Kokku kohustised ja omakapital	2 849 056	2 802 364	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	4 800	4 800	10
Muud äritulud	0	18 063	
Mitmesugused tegevuskulud	-25 201	-32 257	
Muud ärikulud	-14 811	0	5
Ärikasum (kahjum)	-35 212	-9 394	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	57 545	-127 166	2
Intressitulud	53 659	33 069	
Intressikulud	-60 064	0	
Muud finantstulud ja -kulud	224 935	0	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	240 863	-103 491	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	240 863	-103 491	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Fairon Invest (edaspidi: ettevõtte) 2023. aasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

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. laenunõuded, 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 nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering õiglasel väärtusel lähtudes turuväärtusest. Turuväärtuseks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on leitud juhatuse liikme poolt. Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil kuni hetkeni, mil õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Õiglase väärtuse hindamisel on juhatuse liige lähtunud maa-ameti korteriomandite aruandeaaste tehingute hinnastatistikast.

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 mille kaasknevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata,

on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapooled on:

- a. omanikud (emaettevõtte ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. sidusettevõtted;
- c. teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h. emettevõtte teised tütarettevõtted);
- d. tegev- ja kõrgem juhtkond;

Lisa 2 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12520851	RD Kinnisvara OÜ	Eesti	teenuste osutamine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
RD Kinnisvara OÜ	651 863	57 545	709 408
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	651 863	57 545	709 408

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Intressinõuded	144 934	0	144 934
Sidusettevõtja	144 934	0	144 934
Kokku muud nõuded	144 934	0	144 934

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Intressinõuded	117 275	0	117 275
Sidusettevõtja	117 275	0	117 275
Kokku muud nõuded	117 275	0	117 275

Intressinõue on kajastatud pikaajalisena kuna ei ole tõenäoline, et see laekub 12 kuu jooksul.

Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Sidusettevõtja	1 918 200	0	1 918 200	0	1,5% aastast	EUR	2026	12
Laenunõuded	1 918 200	0	1 918 200	0				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Sidusettevõtja	2 069 965	0	2 069 965	0	0,5% aastast	EUR	2026	12
Laenunõuded	2 069 965	0	2 069 965	0				

Laenunõuded on tagatiseta.

Laenu intress on madalam kui turuintressimäär, seega on laenu bilansis kajastatud diskonteerituna. Arvestades õiglaseks intressimääraks 4,63%.

Diskonteerimise tulemusena on 2023. aastal on arvestatud intressitulu 22 000 eurot ja finantskulu 53 800 eurot.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	55 400
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	18 063
31.12.2022	73 463
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-14 811
31.12.2023	58 652

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 800	4 800
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	131	131

Kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust on hinnanud juhatus ilma välist eksperti kaasamata. Hindamine on läbi viidud võrdlusmeetodil, võrdlusandmetena on kasutatud Maa-ameti sama piirkonna ja sarnase pindalaga korterite müügitehingute hinnastatistikat. Keerulisest majandusseisust ja vähenenud elamispindade nõudlusest tulenevalt on m2 hinda vähendatud 20%.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen omanikult	1 791 329	0	1 791 329	0	0 % aastast	EUR	2025	12
Pikaajalised laenud kokku	1 791 329	0	1 791 329	0				
Laenukohustised kokku	1 791 329	0	1 791 329	0				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen omanikult	2 010 000	0	2 010 000	0	0 % aastast	EUR	2025	12
Pikaajalised laenud kokku	2 010 000	0	2 010 000	0				
Laenukohustised kokku	2 010 000	0	2 010 000	0				

Omaniku laenu diskontomäär on 5,73%. Diskonteerimise tulemusena on 2023. aastal on arvestatud intressikulu 60 064 eurot ja finantstulu 278 735 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Muud võlad	42 744	42 744
Muud viitvõlad	42 744	42 744
Saadud ettemaksed	2 300	2 300
Tulevaste perioodide tulud	800	800
Muud saadud ettemaksed	1 500	1 500
Kokku võlad ja ettemaksed	45 044	45 044
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Muud võlad	42 744	42 744
Muud viitvõlad	42 744	42 744
Saadud ettemaksed	800	800
Tulevaste perioodide tulud	800	800
Kokku võlad ja ettemaksed	43 544	43 544

Lisa 8 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2021	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2022
Kokku eraldised	0	30 000	30 000
Sealhulgas:			
Lühiajalised	0	30 000	30 000
Maksueraldis	0	30 000	30 000
	31.12.2022	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2023
Kokku eraldised	30 000	23 000	53 000
Sealhulgas:			
Lühiajalised	30 000	23 000	53 000
Maksueraldis	30 000	23 000	53 000

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	767 546	574 856
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	191 887	143 714
Kokku tingimuslikud kohustised	959 433	718 570

Dividendide väljamakse eelduseks on osakapitali sissemakse.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 800	4 800
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 800	4 800
Kokku müügitulu	4 800	4 800
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	4 800	4 800
Kokku müügitulu	4 800	4 800

Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum (kahjum) diskonteerimisest	224 935	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	224 935	0

Täpsemalt lisas 4 ja 6.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 744	42 744	
Kokku võlad ja ettemaksed	42 744	42 744	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	2 063 134	2 069 965	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 063 134	2 069 965	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 791 329	2 010 000	6
Kokku laenukohustised	1 791 329	2 010 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	1 781 323	256 490	1 952 690	32 152	4
Kokku antud laenud	1 781 323	256 490	1 952 690	32 152	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	1 952 690	0	2 690	1 918 200	53 659	4
Kokku antud laenud	1 952 690	0	2 690	1 918 200	53 659	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 860 000	150 000	2 010 000	0	6
Kokku laenukohustised	1 860 000	150 000	2 010 000	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 010 000	99 800	99 800	1 791 329	60 064	6
Kokku laenukohustised	2 010 000	99 800	99 800	1 791 329	60 064	

Lisa 13 Ettevõtte likviidsus

Kinnitame, et vaatamata sellele, et 31.12.2023 seisuga ületavad lühiajalised kohustised käibevara 80 182 euro võrra on Fairon Invest OÜ jätkuvalt tegutsev. Eraldise realiseerumine summas 53 000 eurot on vähetõenäoline. Lühiajaliste kohustuste hulgas on kajastatud ka omaniku nõue summas 42 744 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2024

Fairon Invest OÜ (registrikood: 12524004) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR SAARMA	Juhatuse liige	29.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Fairon Invest OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Fairon Invest OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

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 ülevaatusse töövõtude 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

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

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Fairon Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Robert Pirk

Vandeaudiitori number 697

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Teguri tn 51, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50107

29.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Fairon Invest OÜ (registrikood: 12524004) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERT PIRK	Vandeaudiitor	29.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	718 570
Aruandeaasta kasum (kahjum)	240 863
Kokku	959 433
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	959 433
Kokku	959 433

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4800	100.00%	Jah