

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2024

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2024

**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 | 11 |
| Lisa 10 Müügitulu                        | 11 |
| Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud        | 11 |
| Lisa 12 Tööjõukulud                      | 12 |
| Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud      | 12 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                 | 12 |
| Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva | 13 |
| Lisa 16 Ettevõtte likviidsus             | 14 |
| Aruande allkirjad                        | 15 |
| Vandeaudiitori aruanne                   | 16 |

## 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 suurendada kinnisvarainvesteeringut.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2024       | 31.12.2023       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 44 965           | 17 862           |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>44 965</b>    | <b>17 862</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 777 372          | 709 408          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2 076 460        | 2 063 134        | 3,4     |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 58 652           | 58 652           | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 912 484</b> | <b>2 831 194</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 957 449</b> | <b>2 849 056</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 893 973        | 0                | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 437            | 45 044           | 7       |
| Eraldised                                    | 53 000           | 53 000           | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 949 410</b> | <b>98 044</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 10 000           | 1 791 329        | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>10 000</b>    | <b>1 791 329</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 959 410</b> | <b>1 889 373</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            |         |
| Sissemaksmata osakapital                     | -2 500           | -2 500           |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 250              | 250              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 959 433          | 718 570          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 38 356           | 240 863          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>998 039</b>   | <b>959 683</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 957 449</b> | <b>2 849 056</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2024           | 2023           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 4 942          | 4 800          | 10      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -10 961        | -25 201        | 11      |
| Tööjõukulud                                 | -11 007        | 0              | 12      |
| Muud ärikulud                               | 0              | -14 811        |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-17 026</b> | <b>-35 212</b> |         |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt           | 69 524         | 57 545         | 2       |
| Intressitulud                               | 88 728         | 53 659         |         |
| Intressikulud                               | -102 870       | -60 064        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 0              | 224 935        | 13      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>38 356</b>  | <b>240 863</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>38 356</b>  | <b>240 863</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Fairon Invest (edaspidi: ettevõtte) 2024. aasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

### Raha

Raha ja raha lähendina kajastatakse bilansis 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. 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 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. 2024.a. hindamist läbi ei viidud.

### 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 suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapooled on:  
a.omanikud;  
b.sidusettevõtted;  
c.tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende lähisugulased ja seotud ettevõtted.

Lisa 2 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad  
(eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2024 |                        |            |                    |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------|--------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala     | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                        |            |                    | 31.12.2023       | 31.12.2024 |
| 12520851                                                     | RD Kinnisvara OÜ       | Eesti      | teenuste osutamine | 50               | 50         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon       |            |            |                                        |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|----------------------------------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                         | 31.12.2023 | Dividendid | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2024 |
| RD Kinnisvara OÜ                                               | 709 408    | -1 560     | 69 524                                 | 777 372    |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 709 408    | -1 560     | 69 524                                 | 777 372    |

## Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

|                          | 31.12.2024     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|--------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Intressinõuded           | 101 154        | 0                                 | 101 154             |         |
| Sidusettevõtja           | 101 154        | 0                                 | 101 154             | 14      |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>101 154</b> | <b>0</b>                          | <b>101 154</b>      |         |

  

|                          | 31.12.2023     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|--------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Intressinõuded           | 144 934        | 0                                 | 144 934             |         |
| Sidusettevõtja           | 144 934        | 0                                 | 144 934             | 14      |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>144 934</b> | <b>0</b>                          | <b>144 934</b>      |         |

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

## Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

|                    | 31.12.2024       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Sidusettevõtja     | 1 975 306        | 0                                 | 1 975 306           | 0           | 1,5% aastast | EUR         | 2026        | 14      |
| <b>Laenunõuded</b> | <b>1 975 306</b> | <b>0</b>                          | <b>1 975 306</b>    | <b>0</b>    |              |             |             |         |

  

|                    | 31.12.2023       | Jaotus järelejäänud 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        | 14      |
| <b>Laenunõuded</b> | <b>1 918 200</b> | <b>0</b>                          | <b>1 918 200</b>    | <b>0</b>    |              |             |             |         |

Laenunõuded on tagatiseta.

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

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

Diskonteerimise tulemusena on 2024. aastal on arvestatud intressitulu 57 106 eurot.



## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |               |
|-------------------------------------------|---------------|
|                                           |               |
| <b>31.12.2022</b>                         | 73 463        |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -14 811       |
| <b>31.12.2023</b>                         | <b>58 652</b> |
| <b>31.12.2024</b>                         | <b>58 652</b> |

|                                                 | 2024  | 2023  |
|-------------------------------------------------|-------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 4 942 | 4 800 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 188   | 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 elamispidade nõudlusest tulenevalt on m2 hinda vähendatud 20%.

2024 ei ole õiglase väärtuse hindamist läbi viidud.

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2024       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Laen omanikult                   | 1 893 973        | 1 893 973                         | 0                   | 0           | 0 % aastas   | EUR         | 2025        | 14      |
| Muu laen                         | 10 000           | 0                                 | 10 000              | 0           | 5 % aastas   | EUR         | 2027        | 14      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>1 903 973</b> | <b>1 893 973</b>                  | <b>10 000</b>       | <b>0</b>    |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>1 903 973</b> | <b>1 893 973</b>                  | <b>10 000</b>       | <b>0</b>    |              |             |             |         |
|                                  |                  |                                   |                     |             |              |             |             |         |
|                                  | 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 % aastas   | EUR         | 2025        | 14      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>1 791 329</b> | <b>0</b>                          | <b>1 791 329</b>    | <b>0</b>    |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>1 791 329</b> | <b>0</b>                          | <b>1 791 329</b>    | <b>0</b>    |              |             |             |         |

Omaniku laenu diskontomäär on 5,73%.

Diskonteerimise tulemusena on 2023. aastal on arvestatud intressikulu 60 064 eurot ja finantstulu 278 735 eurot.

Diskonteerimise tulemusena on 2024. aastal on arvestatud intressikulu 102 643 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed  
(eurodes)

|                            | 31.12.2024 | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------|------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele          | 75         | 75             |         |
| Võlad töövõtjatele         | 1 138      | 1 138          |         |
| Maksuvõlad                 | 269        | 269            |         |
| Muud võlad                 | 955        | 955            |         |
| Intressivõlad              | 227        | 227            | 14      |
| Muud viitvõlad             | 728        | 728            |         |
| Kokku võlad ja ettemaksed  | 2 437      | 2 437          |         |
|                            |            |                |         |
|                            | 31.12.2023 | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Muud võlad                 | 42 744     | 42 744         |         |
| Muud viitvõlad             | 42 744     | 42 744         | 14      |
| 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         |         |

Lisa 8 Eraldised  
(eurodes)

|                 | 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     |
|                 |            |                             |            |
|                 | 31.12.2023 | Moodustamine/korrigeerimine | 31.12.2024 |
| Kokku eraldised | 53 000     | 0                           | 53 000     |
| Sealhulgas:     |            |                             |            |
| Lühiajalised    | 53 000     | 0                           | 53 000     |
| Maksueraldis    | 53 000     | 0                           | 53 000     |

## Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

|                                             | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                |                |
| Võimalikud dividendid                       | 778 275        | 767 546        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 219 514        | 191 887        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>997 789</b> | <b>959 433</b> |

Dividendide väljamakse eelduseks on osakapitali sissemakse.

## Lisa 10 Müügitulu (eurodes)

|                                             | 2024         | 2023         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |              |              |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |              |              |
| Eesti                                       | 4 942        | 4 800        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>4 942</b> | <b>4 800</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>4 942</b> | <b>4 800</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |              |              |
| Ruumide rent                                | 4 942        | 4 800        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>4 942</b> | <b>4 800</b> |

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2024          | 2023          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Kulud eraldiste moodustamiseks         | 0             | 23 000        |
| Konsultatsioonid                       | 8 500         | 0             |
| Ostetud teenused                       | 2 180         | 2 028         |
| Muud                                   | 281           | 173           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>10 961</b> | <b>25 201</b> |

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                 | 2024          | 2023     |
|-------------------------------------------------|---------------|----------|
| Palgakulu                                       | 8 226         | 0        |
| Sotsiaalmaksud                                  | 2 781         | 0        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>11 007</b> | <b>0</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale   | 1             | 0        |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |               |          |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 1             | 0        |

## Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2024     | 2023           |
|------------------------------------------|----------|----------------|
| Kasum (kahjum) diskonteerimisest         | 0        | 224 935        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>0</b> | <b>224 935</b> |

Täpsemalt lisas 4 ja 6.

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2024       | 31.12.2023    | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|---------|
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |                  |               |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 893 973        | 0             | 6       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>1 893 973</b> | <b>0</b>      |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |                  |               |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 227              | 42 744        | 7       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>227</b>       | <b>42 744</b> |         |

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2024       | 31.12.2023       | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                  |                  |         |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 2 076 460        | 2 063 134        | 3,4     |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>2 076 460</b> | <b>2 063 134</b> |         |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |                  |                  |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 10 000           | 1 791 329        | 6       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>10 000</b>    | <b>1 791 329</b> |         |

| ANTUD LAENUD             | 31.12.2022       | Antud laenu | Antud laenu tagasimaksed | 31.12.2023       | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|--------------------------|------------------|-------------|--------------------------|------------------|-----------------------------|---------|
| Sidusettevõtjad          | 1 952 690        | 0           | 2 690                    | 1 918 200        | 53 659                      | 4       |
| <b>Kokku antud laenu</b> | <b>1 952 690</b> | <b>0</b>    | <b>2 690</b>             | <b>1 918 200</b> | <b>53 659</b>               |         |

| ANTUD LAENUD             | 31.12.2023       | Antud laenu | Antud laenu tagasimaksed | 31.12.2024       | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|--------------------------|------------------|-------------|--------------------------|------------------|-----------------------------|---------|
| Sidusettevõtjad          | 1 918 200        | 0           | 0                        | 1 975 306        | 31 620                      | 4       |
| <b>Kokku antud laenu</b> | <b>1 918 200</b> | <b>0</b>    | <b>0</b>                 | <b>1 975 306</b> | <b>31 620</b>               |         |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2022       | Saadud laenu  | Saadud laenu 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       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>2 010 000</b> | <b>99 800</b> | <b>99 800</b>             | <b>1 791 329</b> | <b>60 064</b>               |         |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2023       | Saadud laenu  | 31.12.2024       | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|------------------|-----------------------------|---------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 791 329        | 10 000        | 1 903 973        | 227                         | 6       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>1 791 329</b> | <b>10 000</b> | <b>1 903 973</b> | <b>227</b>                  |         |

Laenuõuded on tagatiseta.

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

Diskonteerimise tulemusena on 2024. aastal on arvestatud intressitulu 57 106 eurot.

Omaniku laenu diskontomäär on 5,73%.

Diskonteerimise tulemusena on 2023. aastal on arvestatud intressikulu 60 064 eurot ja finantstulu 278 735 eurot.

Diskonteerimise tulemusena on 2024. aastal on arvestatud intressikulu 102 643 eurot.

## Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2025.a. soetati kaks korterit, mille tagajärjel suurenes kinnisvarainvesteering 249 000 euro võrra.

Korterite ostu finantseeriti osaliselt (150 000 eurot) saadud laenuga.

## Lisa 16 Ettevõtte likviidsus

Kinnitame, et vaatamata sellele, et 31.12.2024 seisuga ületavad lühiajalised kohustised käibevara 1 904 445 euro võrra on Fairon Invest OÜ jätkuvalt tegutsev. Eraldise realiseerumine summas 53 000 eurot on vähetõenäoline. Lühiajaliste kohustiste hulgas on kajastatud ka omaniku laen summas 1 893 973 eurot, mille maksetähtaega pikandatakse 2025. aastal.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2025

Fairon Invest OÜ (registrikood: 12524004) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| AIVAR SAARMA       | Juhatuse liige     | 19.06.2025           |

## 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 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

## 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 asjaspepuutuvaid 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.

## Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

1. Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil, kuid 31.12.2024 seisuga ei ole õiglase väärtuse hindamist läbi viidud ja varad on kajastatud 31.12.2023 seisuga hinnatud väärtuses. Selle hinnangu puudumise tõttu ei ole meil olnud võimalik kindlaks teha, kas raamatupidamise aastaaruandesse on vaja sisse viia mistahes muudatusi.

2. Sidusettevõtja RD Kinnisvara OÜ juhtkond ei ole 31.12.2024 seisuga kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtuse hinnanud, kajastatud bilansiline maksumus on 7 018 629 eurot. Samuti ei ole sidusettevõtja RD Kinnisvara OÜ juhtkond viinud läbi kaetava väärtuse teste oma bilansis summas 1 384 588 kajastuva pikaajalise finantsinvesteeringu kohta, kuigi esineb märke vara väärtuse võimaliku languse kohta. Kuna antud saldod moodustavad olulise osa RD Kinnisvara OÜ varade mahust, ei ole me ka veendunud, et Fairon Invest OÜ bilansis on sidusettevõtja väärtus kapitaliosaluse meetodil 31.12.2024 seisuga asjakohane ning meil ei olnud võimalik kindlaks teha, kas raamatupidamise aastaaruandesse on vaja sellega seoses sisse viia mistahes muudatusi.

## Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Fairon Invest OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Fairon Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Robert Pirk

Vandeaudiitori number 697

OÜ E-Audit

Auditiorettevõtja tegevusloa number 41

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

19.06.2025



# Audiitorite digitaalallkirjad

Fairon Invest OÜ (registrikood: 12524004) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ROBERT PIRK        | Vandeaudiitor      | 19.06.2025           |

**Kasumi jaotamise ettepanek**  
(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2024     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 959 433        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 38 356         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>997 789</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 997 789        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>997 789</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | EMTAK versioon | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | EMTAK 2025     | 4942            | 100.00%     | Jah            |