

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Freece Eesti

registrikood: 10327854

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa,
Kakumäe tee 42

postisihthnumber: 13516

telefon: +372 6710330, +372 5062720

faks: +372 6710331

e-posti aadress: cityland@hotmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

FREECE EESTI OÜ on registreeritud 20.11.1997.aastal. Finantstegevusega alustati novembris 1997.aastal. 2023.aastal jätkas FREECE EESTI OÜ tegevus oma põhivaldkonnas,milleks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus (EMTAK 68201).Üürile antakse aktsiaseltsile kuuluv kinnisvara Tallinnas aadressil Kakumäe tee 42. Osutati ka sellega seotud teenused (kommunaalteenuste edasimüük) ning finantsteenused-laenude andmine jurdiilistele isikutele.Tegevusest üks osa oli suunatud ka teiste kinnisvara objektide arendamisele.Arenes aruandeaastal äritegevus eelmise aastaga võrreldes halvemini;jätkas eelmisel aastal alguse saanud müügitulu,tegevusest tulemuseks oli kahjum.

Investeeringud

Aruandeperioodil investeerilt põhivarasse ei ole.

Personal,juhatus

Osaühingute keskmine töötajate arv majandusaastal oli 1 töötajad.2023. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 11.2 tuh.euro.Tööjõukulud on langenud,kuna majanduslanguse tõttu vähendati töötajate arv ja palgad ka. Ettevõtte juhatus töötasu maajandusaastal ei saanud.Juhatuse liikmete nendega lepingu lõpetamise korral hüvitiste ei maksta. Võttes arvesse äri- ja keskkonna prognoose järgnevak aastaks on FREECE EESTI OÜ põhieesmärkideks kindlustada teenuste püsivat kasvu jaseotud omakapitali tulust ning kiiresti reageerida turu

muutustele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	46 002	57 946
Nõuded ja ettemaksed	48 755	27 284
Kokku käibevarad	94 757	85 230
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	3 578	0
Kinnisvarainvesteeringud	338 116	363 304
Materiaalsed põhivarad	56 741	68 273
Kokku põhivarad	398 435	431 577
Kokku varad	493 192	516 807
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 540	4 116
Võlad ja ettemaksed	9 287	12 909
Kokku lühiajalised kohustised	11 827	17 025
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	198 087	265 156
Kokku pikaajalised kohustised	198 087	265 156
Kokku kohustised	209 914	282 181
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	89 476	89 476
Kohustuslik reservkapital	8 948	8 948
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	136 202	93 442
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 652	42 760
Kokku omakapital	283 278	234 626
Kokku kohustised ja omakapital	493 192	516 807

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	144 022	73 699
Muud äritulud	0	100 000
Mitmesugused tegevuskulud	-61 290	-62 055
Tööjõukulud	-11 210	-11 276
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-36 720	-34 224
Muud ärikulud	-2 682	0
Ärikasum (kahjum)	32 120	66 144
Intressikulud	-1 671	-506
Muud finantstulud ja -kulud	18 203	-22 878
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	48 652	42 760
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 652	42 760

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Freece Eesti 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. AS Freece Eesti kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. AS Freece Eesti ei ole koostanud kontserni raamatupidamise aastaaruannet, kuna temal ei ole valitseva mõju teise raamatupidamiskohuslase üle.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Aruandeaastal arvestuspõhimõtte muutust ei toimunud.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastamata seoses nende puudumisega. Pikaajalised finantsinvesteeringud on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodist lähtudes.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantakse osaliselt või täies ulatuses turustus- või üldhalduskuludesse. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, kantakse kuludesse täies ulatuses. Lootusetuid nõudeid kantakse bilansist välja.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Materjale ja lõpetamata toodangut hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoote hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoote neto realiseerimismaksumuse.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvara investeeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodist lähtudes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 5000 euro ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (sh. intressid) objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara neto müügihinnast või kasutusväärtusest. Vara kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist tekkivad tulevased rahavood nüüdisväärtusesse kasutades diskontomäärana intressimäära, mida investorid eeldaksid tulususena sarnasesse projekti investeerimisel. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Amortisatsiooniarvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit, Amortisatsiooninorm-(ehitus-10%, mnasinaid ja muud 10-15%)

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 5000**Rendid**

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule :ule minna. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina. Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskulukuks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	48 755	48 755
Kokku nõuded ja ettemaksed	48 755	48 755
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	20 285	20 285
Ostjatelt laekumata arved	20 285	20 285
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	388	388
Ettemaksed	6 611	6 611
Tulevaste perioodide kulud	1 279	1 279
Muud makstud ettemaksed	5 332	5 332
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 284	27 284

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	58 811	249 877	308 688
Akumuleeritud kulum		-22 692	-22 692
Jääkmaksumus	58 811	227 185	285 996
Ostud ja parendused		100 000	100 000
Amortisatsioonikulu		-22 692	-22 692
31.12.2022			
Soetusmaksumus	58 811	327 185	385 996
Akumuleeritud kulum		-22 692	-22 692
Jääkmaksumus	58 811	304 493	363 304
Amortisatsioonikulu		-25 188	-25 188
31.12.2023			
Soetusmaksumus	58 811	327 185	385 996
Akumuleeritud kulum		-47 880	-47 880
Jääkmaksumus	58 811	279 305	338 116

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2021				
Soetusmaksumus	86 094	5 242	91 336	91 336
Akumuleeritud kulum	-10 523	-1 008	-11 531	-11 531
Jääkmaksumus	75 571	4 234	79 805	79 805
Amortisatsioonikulu	-10 524	-1 008	-11 532	-11 532
31.12.2022				
Soetusmaksumus	75 571	4 234	79 805	79 805
Akumuleeritud kulum	-10 524	-1 008	-11 532	-11 532
Jääkmaksumus	65 047	3 226	68 273	68 273
Amortisatsioonikulu	-10 524	-1 008	-11 532	-11 532
31.12.2023				
Soetusmaksumus	65 047	3 226	68 273	68 273
Akumuleeritud kulum	-10 524	-1 008	-11 532	-11 532
Jääkmaksumus	54 523	2 218	56 741	56 741

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Swedbank	2 540	2 540		
Lühiajalised laenud kokku	2 540	2 540		
Pikaajalised laenud				
Swedbank	24 732		24 732	
Juuridiline isik	5 050			5 050
Omaniku laen	168 305			168 305
Pikaajalised laenud kokku	198 087		24 732	173 355
Laenukohustised kokku	200 627	2 540	24 732	173 355

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Swedbank	4 116	4 116		
Lühiajalised laenud kokku	4 116	4 116		
Pikaajalised laenud				
OMANIKU LAEN	234 450			234 450
Juuridiline isik	5 050			5 050
Swedbank	25 656			25 656
Pikaajalised laenud kokku	265 156			265 156
Laenukohustised kokku	269 272	4 116		265 156

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 621	5 621
Võlad töövõtjatele	702	702
Maksuvõlad	2 195	2 195
Muud võlad	269	269
Muud viitvõlad	269	269
Saadud ettemaksed	500	500
Tulevaste perioodide tulud	500	500
Kokku võlad ja ettemaksed	9 287	9 287
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 189	11 189
Võlad töövõtjatele	650	650
Maksuvõlad	285	285
Saadud ettemaksed	785	785
Tulevaste perioodide tulud	285	285
Muud saadud ettemaksed	500	500
Kokku võlad ja ettemaksed	12 909	12 909

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	702	650
Kokku võlad töövõtjatele	702	650

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	144 022	73 699
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	144 022	73 699
Kokku müügitulu	144 022	73 699
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus (EMTAK 2008 nr. 6820)	144 022	73 699
Kokku müügitulu	144 022	73 699

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Energia	40 698	46 998
Elektrienergia	28 601	36 440
Soojusenergia	5 820	5 563
Kütus	6 277	4 995
Mitmesugused bürookulud	1 590	2 275
Konsultatsiooniteenused	6 000	2 000
Majandus- ja koristuskulud	11 202	9 182
Telefoni- ja muud sideteenused	1 800	1 600
Kokku mitmesugused tegevuskulud	61 290	62 055

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	8 378	8 428
Sotsiaalmaksud	2 765	2 781
Pensionikulu	67	67
Kokku tööjõukulud	11 210	11 276
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	234 450			
Kokku laenukohustised	234 450			
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	234 450	5 425	71 570	168 305
Kokku laenukohustised	234 450	5 425	71 570	168 305

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
---	--	--

	2023	2022
Arvestatud tasu	11 210	11 276

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2024

Osaühing Freece Eesti (registrikood: 10327854) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KOVALJOV	Juhatuse liige	18.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	136 202
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 652
Kokku	184 854

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	136 202
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 652
Kokku	184 854

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	144022	100.00%	Jah