

Ärinimi OÜ Freda
Äriregistri kood 10474236
Aadress Mõisavahe 29-11, Tartu
Telefon (372) 50 89 896
Faks (372) 60 91 540
e-mail aivar@andresearendus.ee
Põhitegevusala kinnisvara arendus (70111)
Majandusaasta 1.1-31.12.2006
Tegevjuht Aivar Lääne

Lisatud dokumendid

1. Kasumi jaotamise ettepanek
2. Osanike nimekiri

TARTU KINNISVARA
KORRALDUSKORRA
KINNISTUS
10.07.2007
16 h. 77012
El.



OÜ Freda

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE DEKLARATSIOON	4
BILANSS.....	5
KASUMIARUANNE SKEEM 1	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
Lisa 1. Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	9
Lisa 2. Aktsiad.....	11
Lisa 3. Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	11
Lisa 4. Maksud	11
Lisa 5. Materiaalne põhivara.....	12
Lisa 6. Laenud ja tagatised.....	12
Lisa 7. Müügitulu	12
Lisa 8. Potentsiaalsed kohustused.....	13
Lisa 9. Finantsnäitajate arvutamise meetodika	13
MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD	14
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15
OSANIKE NIMEKIRI SEISUGA 31.12.2006	16



Tegevusaruanne

OÜ Freda asutati 1998. aasta oktoobris. Samal aastal alustati majandustegevusega, milleks olid marketingi- ja finantsalased konsultatsioonid. 2001. aastal alustati kinnisvara arendustegevusega, mis 2002.aastal jätkus detailplaneeringu koostamisega. 2004.aastal soetati transpordimaa Tartumaale Luunja valda, millele rajatakse arenduspiirkonnale vajalikud kommunikatsioonid (vee- ja kanalisatsiooni varustuse trassid, elektriakaablid, gaasitrass, sidekanalid, teed jms). 2005.aasta lõpuks valmisid arenduspiirkonna esimese etapi kommunikatsioonid.

2006. aasta tõi tegevusharule tervikuna stabiilse kasvu, mis oli tingitud eelkõige jätkuvast majanduskasvust, suurenevatest sissetulekutest ja soodsatest eluasemelaenu tingimustest.

2006. aastal moodustas ettevõtte müügitulu 1,3 mln krooni ning brutokahjumiks kujunes 225 tuhat krooni, mille peamine põhjus on infrastruktuuri kulum.

	2006	2005
käibe kasv %	-60 %	2932 %
Puhasrentaabilus	- 17 %	7,6 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,05	0,84
ROA	-3 %	3 %
ROE	-80 %	51 %

Aruandeperioodil investeeriti materiaalsesse põhivarasse kokku 0,6 mln krooni. Suuremateks investeeringuteks olid sidekanalisatsiooni rajamise lõpetamine arendatavale kinnistule ja ridaelamumaale vee, kanalisatsiooni ja gaasitrassi rajamine.

2007.aastal jätkatakse kommunikatsioonide liitumiste ja kasutusõiguste müümist piirkonna kruntide ostjatele. Järgneval majandusaastal kavandatakse järgmise etapi detailplaneeringu algatamist.

Ettevõttes töötajaid ei ole. Juhatusel ei ole tasusid makstud.

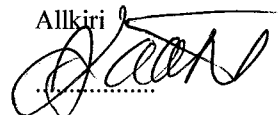
Juhatusesimees

Aivar Lääne

Kuupäev

28.06.2007

Allkiri



Raamatupidamise aastaaruanne_____

Juhatusdeklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 13 esitatud OÜ Freda 2006 a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ Freda finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Freda on jätkuvalt tegutsev.



Aivar Lääne

OÜ Freda

BILANSS

AKTIVA

I KÄIBEVARA		31.12.2006	31.12.2005
1. Raha ja pangakontod		119 851	602 134
2. Aktsiad ja muud väärtpaberid	(lisa 2)	86 346	101 279
3. Muud lühiajalised nõuded		399 636	437 376
4. Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud (lisa 3, 4)		1 056 661	1 789 089
KOKKU KÄIBEVARA		1 662 494	2 929 878
5. Materiaalne põhivara	(lisa 5)		
5.1. Materiaalne põhivara(jääkmaksumuses)		5 702 205	5 462 027
5.2. Ettemaks põhivara eest		38 200	38 200
KOKKU PÕHIVARA		5 740 405	5 500 227
KOKKU AKTIVA		7 402 899	8 430 105

PASSIVA

II LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
6. Võlakohustused	(lisa 6)	60 000	1 500 000
7. Ostjate ettmaksed toodete ja kaupade eest		1 113 487	1 173 868
8. Võlad tarnijatele		275 634	801 717
9. Maksuvõlad	(lisa 4)		234
10. Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)			
10.1. Võlad töövõtjatele		1400	1166
10.2. muud viitvõlad		129 550	129 550
KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		1 580 071	3 606 535
III PIKAAJALISED KOHUSTUSED	(lisa 6)	5 542 832	4 318 332
IV OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Aazhio		1 290	1 290
Reservid		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		459 948	194 860
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-225 242	265 088
KOKKU OMAKAPITAL		279 996	505 238
KOKKU PASSIVA		7 402 899	8 430 105

OÜ Freda

KASUMIARUANNE skeem 1

ÄRITULUD			
Müügitulu	(lisa 7)	1 347 138	3 367 601
Muud äritulud		0	208 258
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		1 061 896	2 988 483
Mitmesuguse tegevuskulud		198 009	279 857
Kulum	(lisa 5)	281 256	14 936
Muud ärikulud		267	0
KOKKU ÄRIKULUD		1 541 428	3 283 276
ÄRIKASUM		-194 290	292 583
Finantstulud		6 343	3 612
Finatskulud		37 295	31 107
KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST		-225 242	265 088
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		-225 242	265 088

Rahavoogude aruanne	2006	2005
Puhaskasum	-225 242	265 088
Amortisatsioon (+)	281 256	14 936
Aktsiate üles-,allahindlus(+)	14 933	1 807
Kokku	70 947	281 831
Äritegevusega seotud nõuete muutus	694 324	-2 167 641
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 826 570	-1 205 780
Kokku muutus	-1 132 246	-3 373 421
Rahavoog äritegevusest kokku	-1 061 299	-3 091 590
põhivara ostmise	-650 984	-2 635 657
Aktsiate ostmise		-31 350
Rahavoog investeerimisest	-650 984	-2 667 007
saadud laenud	2 730 000	6 675 000
Laenu tagastus	- 1 500 000	-1 000 000
Rahavoog finantseerimisest	1 230 000	5 675 000
Rahavoog kokku	- 482 283	-83 597
Raha aasta algul	602 134	685 730
Raha aasta lõpul	119 851	602 134
Muutus	-482 283	-83 596



Omakapitali muutuste aruanne

OÜ Freda osakapital 40 000 krooni koosneb ühest osast. Osade eest on tasutud:

- ☐ 1998. aastal tasuti ühe osa eest mitterahaliselt väljalaskehind 10 000 krooni;
- ☐ 1999. aastal suurendati osakapitali mitterahaliselt 30 000 krooni.

Põhikirja alusel on OÜ Freda miinimumkapital 40000 krooni ja maksimumkapital 160 000 krooni.

Omakapitali muutuste aruanne:

	2005	2006
Osakapital		
Osakapital perioodi algul	40 000	40 000
Osakapital aasta lõpus	40 000	40 000
Aazio		
Aazio aasta lõpus	1290	1290
Kohustuslik reservkapital		
Aasta algul	4000	4000
Aasta lõpus	4000	4000
Aasta algul jaotamata kasum	194 860	459 948
aruandeaasta kasum (-kahjum)	265 088	-225 242
Aasta lõpus	459 948	234 705
Omakapital kokku	505 238	279 996

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Üldpõhimõtted

OÜ Freda 2006. 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.

Majandusaasta algas 1. jaanuar 2006 ja lõppes 31. detsember 2006. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides, täiskrooni täpsusega.

OÜ Freda kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Välisvaluutapõhised tehingud ja kirjed

Välisvaluutas toimunud tehingud on raamatupidamises kajastamisel ümber hinnatud tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on aastaaruandes esitatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlustest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantsvara ja –kohustused

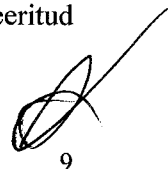
Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja võlakirjadesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud hinnatud bilansis korregeeritud soetusmaksumuses.



Ostjatelt laekumata arvete hindamine

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kommunikatsioonide ehituse kulutused

Bilansis on tulevaste perioodide kulutustena kajastatud kinnisvara arendusega seotud kulutused detailplaneeringu ja kommunikatsioonide projektide koostamiseks ja edasimüüdavade liitumistasud. Kommunikatsioonide ehituskulutused, millest tulu saadakse kasutusõiguse müügist kajastatakse põhivarana. Saadud kasutusõiguse tasud kajastatakse kohustusena ning näidatakse tuluna vara kasutusea jooksul.

Põhivara

Materiaalse põhivarana on arvele võetud olulise soetusmaksumusega, so üle 5000 krooni ja üle ühe aastase eeldatava kasuliku kasutuseaga varad. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeast. Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Materiaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	10 - 20 aastat
Seadmed	4 - 5 aastat
Muu inventar	2 - 3 aastat

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

Tulud ja kulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdud teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja OÜ'l Freda on tekkinud summale nõudeõigus.

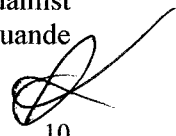
Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 22/78 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud lisas 8.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesh bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2006 ja aruande



koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2. Aktsiad

Lühiajalised investeeringud

	AS Tallink Grupp aktsia		AS Norma aktsia	
	2005	2006	2005	2006
Aktsiate arv aasta alguses	0	380	700	700
Rahas aasta alguses	31350	29 431	71736	71 848
Üles-, allahindlus	-1919	950	112	-15 883
Aasta lõpus	29431	30 381	71848	55 965
kogus	380	380	700	700

AS Norma ja AS Tallink Grupp aktsiad on noteeritud OMX Tallinna Börsil. Turuhind on määratud börsi sulgemishinnaga. Nii 2005. kui 2006.aastal saadi dividende 3500.- krooni.

Lisa 3. Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud

Tulevaste perioodide kuluna on kajastatud kinnisvara arendusega seotud edasimüüdavade liitumistasud alljärgnevalt:

	31.12.2006	31.12.2005
vee- ja kanalisatsiooni ehituskulutused summas	339 840	492 647;
gaasitrassi ehituskulutused	368 661	614 856;
elektrienergia liitumistasu	175 778	357 778;
muud tulevaste perioodide kulud	162 122	237 704
Kokku	1 046 401	1 702 985

Lisa 4. Maksud

	2005	2005	2006	2006
	ettemaks	maksuvõlg	ettemaks	maksuvõlg
		234		0
kinnipeetud füüsilise isiku tulumaks		234		0
käibemaks	86104		10 260	



Lisa 5. Materiaalne põhivara

Põhivara rühm	maa	rajatised	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus				
31.12.2005	300 939	5 137 329	53 490	5 491 758
soetused		506 832	14 602	521 434
31.12.2006	300 939	5 644 161	68 092	6 013 192
Akumuleeritud kulum				
31.12.2005	0	0	29 731	29 731
Arvestatud kulum		267 875	13 381	281 256
31.12.2006	0	267 875	43 112	310 987
Jääkväärtus				
31.12.2005	300 939	5 137 329	23 759	5 462 027

31.12.2006 300 939 5 376 286 24 980 5 702 205
Põhivara ettemaksuna on kajastatud maa soetamise ettemaksu summas 38200 krooni, mille ostu-müügi lepingu sõlmimine on edasi lükkunud seoses Otepää Looduspargi koostööstuse saamisega.

Lisa 6. Laenud ja tagatised

Pikaajalised kohustused (kroonides)	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta	Muud tingimused
Investeeringislaen	5 602 832	31.12.2009	3%	EEK	Laen tagatud ettevõtte varadega
sh. maksetähtaeg lühiajaline	60 000				

Lisa 7. Müügitulu

Tegevusala	2006	2005
Konsultatsioon	1 500	30 258
Tulu arendustegevusest	65 000	231 873
Liitumistasude müügitulu	1 208 638	3 105 470
Kogu müügitulu saadi Eestis		
Kokku	1 347 138	3 367 601



Lisa 8. Potentsiaalsed kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2006 moodustas 234 706 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 51 635 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 183 tuhat krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja järgmise perioodi kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2006.

Lisa 9. Finantsnäitajate arvutamise meetodika

Tegevusaruandes esitatud finantsnäitajate leidmisel kasutatud valemid:

- ☐ Käibe kasv (%) = $(\text{aruande perioodi müügitulu} - \text{eelmise perioodi müügitulu}) / \text{eelmise perioodi müügitulu} * 100$
- ☐ Brutokasumimäär (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
- ☐ Kasumi kasv (%) = $(\text{aruandeaasta puhaskasum} - \text{eelmise perioodi puhaskasum}) / \text{eelmise perioodi puhaskasum} * 100$
- ☐ Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- ☐ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ☐ ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ☐ ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Freda juhatus on koostanud 2006. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. Aruandele on lisatud kasumi jaotamise ettepanek.

Nimi

Kuupäev

Allkiri

Juhatus:

Juhatuse esimees

Aivar Lääne

28.06.2007

.....



OÜ Freda

Kasumi jaotamise ettepanek

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2005

459 948

2006. aasta puhaskasum

-225 242

Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2006:

234 706

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada


15

OÜ Freda (äriregistri kood 10474236)

Osanike nimekiri seisuga 31.12.2006

Nimi	isikukood	elukoht	osalus
Aivar Lääne	36607062724	Kaluri tee 4-29, Haabneeme, Viimsi vald	100%

