

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Freehold Kinnisvara

registrikood: 10923622

tänava/talu nimi, Kiriku põik 4-2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10130

telefon: +372 5505225

e-posti aadress: toomas.peek@mail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Laenukohustused	10
Lisa 7 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

Freehold Kinnisvara OÜ on asutatud 2003.a. märtsis ja ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide arendamisega seonduv.

Aruandeaastal aktiivset majandustegevust ei toimunud. Tehti turu-uuringuid ja ettevalmistusi naaberriikidesse kinnisvarainvesteeringute alustamiseks.

2013.a. Freehold Kinnisvara OÜ planeerib jätkata kinnisvara arendust Ukrainas ja arendada kinnisvaraprojekte Eestis.

Freehold Kinnisvara OÜ

Juhatuse ja töötajate töötasud

Juhatuse liikmetele aruandeperioodil tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	268	1 544	
Nõuded ja ettemaksed	211	211	
Kokku käibevara	479	1 755	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	188 619	702 767	3,4,5
Nõuded ja ettemaksed	1 638 369	1 670 268	2
Kokku põhivara	1 826 988	2 373 035	
Kokku varad	1 827 467	2 374 790	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 279	1 278	
Kokku lühiajalised kohustused	1 279	1 278	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 578 930	3 047 285	6
Kokku pikaajalised kohustused	1 578 930	3 047 285	
Kokku kohustused	1 580 209	3 048 563	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Ülekurss	6 391	6 391	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-682 976	-589 962	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	921 031	-93 014	
Kokku omakapital	247 258	-673 773	
Kokku kohustused ja omakapital	1 827 467	2 374 790	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Muud äritulud	24	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 278	-1 312	
Ärikasum (kahjum)	-1 254	-1 312	
Finantstulud ja -kulud	922 285	-91 702	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	921 031	-93 014	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	921 031	-93 014	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 254	-1 312	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	2	0	
Kokku korrigeerimised	2	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	1 278	
Laekunud intressid	0	2	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 252	-32	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-1 278	
Antud laenud	-1 260	-2 660	9
Antud laenude tagasimaksed	77 629	0	9
Laekunud intressid	48 925	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	125 294	-3 938	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 260	1 400	9
Saadud laenude tagasimaksed	-107 756	0	9
Makstud intressid	-18 822	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-125 318	1 400	
Kokku rahavood	-1 276	-2 570	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 544	4 114	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 276	-2 570	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	268	1 544	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	6 391	256	-589 962	-580 759
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-93 014	-93 014
31.12.2011	2 556	6 391	256	-682 976	-673 773
Aruandeaasta kasum (kahjum)				921 031	921 031
31.12.2012	2 556	6 391	256	238 055	247 258

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Freehold Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi raamatupidamisest ja heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud EV raamatupidamisest, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendmaterjalid ning üldtunnustatud raamatupidamisest. 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud puhaskasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Kasumiaruanne on esitatud skeem 1 järgi.

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise, eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida võiks saada avatud turul objekti müümisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	1 638 369		1 638 369	
Laenunõuded	978 689		978 689	
Intressinõuded	659 680		659 680	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 638 369		1 638 369	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	1 670 268		1 670 268	
Laenunõuded	1 072 848		1 072 848	
Intressinõuded	597 420		597 420	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 670 268		1 670 268	

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	187 341	701 489
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 278	1 278
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	188 619	702 767

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11259178	Tradepluss OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	70	70
11274769	Isketor OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	66	66

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2012
Tradepluss OÜ	701 489		-514 148	187 341
Isketor OÜ	0			0
Kokku	701 489		-514 148	187 341

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11081131	Pärtel Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2012
Pärtel Invest OÜ	1 278						1 278
Kokku	1 278						1 278

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	965 907		965 907	
Pikaajalised laenude intressid	613 023		613 023	
Pikaajalised laenud kokku	1 578 930		1 578 930	
Laenukohustused kokku	1 578 930		1 578 930	
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	1 977 344		1 977 344	
Pikaajaliste laenude intressid	1 069 941		1 069 941	
Pikaajalised laenud kokku	3 047 285		3 047 285	
Laenukohustused kokku	3 047 285		3 047 285	

Lisa 7 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	-2 282
Intressitulud	121 940	123 924
Intressitulu hoiustelt	0	2
Intressitulu laenudelt	121 940	123 922
Intressikulud	-207 601	-214 148
Intressikulu laenudelt	-207 601	-214 148
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-957	804
Muud finantstulud ja -kulud	821 863	0
Kokku finantstulud ja -kulud	735 245	-91 702

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		1 578 930		3 047 285
Tütarettevõtjad	1 332 950		1 381 336	

2012	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	1 260	107 756
Tütarettevõtjad	1 260	77 629
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
muud		

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.04.2013

OÜ Freehold Kinnisvara (registrikood: 10923622) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS PEEK	Juhatuse liige	27.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Freehold Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Freehold Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades OÜ Freehold Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aime Terasmaa

Vandeauditiitori number 381

Auditiitorbüroo Fibroin OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 131

51014 Tartu, Tuglase 19-209

27.06.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Freehold Kinnisvara (registrikood: 10923622) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIME TERASMAA	Vandeaudiitor	27.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-682 976
Aruandeaasta kasum (kahjum)	921 031
Kokku	238 055
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	238 055
Kokku	238 055

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing Pambos Holdings	10575279	Kiriku põik 4-7, Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK
osaühing Monteray Holdings	10577114	Kiriku põik 4-2, Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5505225
E-posti aadress	toomas.peek@mail.ee