

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2023

aruandeaasta lõpp: 30.06.2024

ärinimi: Fredfund Kuremetsa OÜ

registrikood: 16469399

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Ahtri tn 6a

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 5017100, +372 6318900

e-posti aadress: info@fredfund.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Fredfund Kuremetsa OÜ asutati 29.03.2022. a eesmärgiga viia ellu Favorte Real Estate Development Usaldusfondi (edaspidi Fond) kinnisvara arendusprojekte. Aprillis 2022 soetati arendustegevuseks Rae vallas Lehmja külas asuvad tootmis-ja ärimaa kinnistud kogupindalaga ca 10 ha. Kinnistutele planeeritakse rajada etapiviisiliselt kuni viis stock-office tüüpi ärihoonet orienteeruva brutomahuga 35000 m². Stock-office kontseptsioon ühendab endas lao-, tootmis-, kontori- ja esindusruumid. Selline „mitu ühes“ lahendus võimaldab nii keskmise suurusega kui ka kiiresti kasvavatel ettevõtetel oma meeskonda koos hoida suurendades seeläbi äriprotsesside efektiivsust ja paindlikkust. Kavandatavad ärihooned on energiatõhusad (A-energiaklass), mis annavad väike- ja kasvuettevõtjatele võimaluse panustada jätkusuutlikumasse maailma ning säästa samas nii energia- ja loodusressursse kui ka oma jooksevkuludelt. Peale arendatavate ärihoonete valmimist renditakse need välja.

Aruandeperioodil on valminud nii kogu kinnistu taristu kui ka esimese kolme hoone projektid, ehitusloa taotlused on esitatud ja menetlemisel. Taristu ehitusluba on ka väljastatud. 30.06.24 seisuga on omakapital alla äriseadustikus nõutud taseme, kuid selle taastumine on planeeritud saavutada Pärnoja tee 12 krundi müügist aasta jooksul. Lisaks on välja valitud Kuremetsa projekti müügipartner, valminud koduleht ning müügitegevus on alanud nii võimalike ankurüümike leidmiseks arenduse esimeses etapis, kui ka Pärnoja 12 krunid müümiseks.

Stock-office tüüpi ärikinnisvara pakkumine on järk-järgult suurenenud alates 2016. aastast. 2022. aasta lõpu seisuga oli turul 82 Tallinnas või selle lähiümbruses asuvat stock-office tüüpi hoonet ligikaudu 257 000 m² brutopinnaga. 2024.a on töös 18 stock-office hoonet kogupinnaga 46,500 m². E-kaubanduse kiire kasv on muutnud paljude ettevõtete ärimudeleid, selle tulemusena on suurenenud nõudlus kaasaegsete ja paindlike lahendustega hoonete järele. Kuna e-kaubanduse maht Baltikumi regioonis kasvab jätkuvalt, omab stockoffice segmendi arendus hetkel märkimisväärset eelist. Tööstuskinnisvara sektoris on vakantsete pindade määr märkimisväärselt madalam võrreldes büroo- ja kaubandussektori äripindade vakantsustega olles 2023. aasta I poolaasta lõpus vaid 3,6%. Prognoosi järgi püsib logistika segmendis vakantsuse määr jätkuvalt madalal, sest e-kaubandus jätkab oma võidukäiku.

Aeglustuv inflatsioonimäär ja energiahindade stabiliseerumine on loonud eeldused kinnisvaraturu nõudluse taastumiseks, seda toetab ka Euroopa Keskpanga baasintresside alandamise prognoos lähima aasta jooksul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2024	30.06.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 373	35 921	2
Nõuded ja ettemaksed	32 166	6 047	
Kokku käibevarad	33 539	41 968	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 683 418	1 268 243	3
Kokku põhivarad	1 683 418	1 268 243	
Kokku varad	1 716 957	1 310 211	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	595 000	0	4
Võlad ja ettemaksed	178 378	2 317	5
Kokku lühiajalised kohustised	773 378	2 317	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	885 900	1 290 900	4
Võlad ja ettemaksed	104 931	27 027	5
Kokku pikaajalised kohustised	990 831	1 317 927	
Kokku kohustised	1 764 209	1 320 244	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-12 533	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 219	-12 533	
Kokku omakapital	-47 252	-10 033	
Kokku kohustised ja omakapital	1 716 957	1 310 211	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
Mitmesugused tegevuskulud	-9 915	-7 813
Muud ärikulud	-35	0
Ärikasum (kahjum)	-9 950	-7 813
Intressikulud	-27 306	-4 748
Muud finantstulud ja -kulud	37	28
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-37 219	-12 533
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 219	-12 533

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Fredfund Kuremetsa OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Vastavalt Raamatupidamise seaduse (edaspidi RPS) § 3 punktile 15 on Fredfund Kuremetsa OÜ "väikeettevõtja" ning on vastavalt RPS § 15 lg 2 koostanud väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ning lisadest.

Fredfund Kuremetsa OÜ kasumiaruanne on esitatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Majandusaasta algas 29.03.2023 ja lõppes 30.06.2024.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas; nõudmiseni hoiused.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval 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 nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varude all kajastatakse müügiks arendatav ja hoitav kinnisvara. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses ning sama meetodit kasutatakse ka edasisel kajastamisel. Varude soetusmaksumusse arvestatakse ka laenukasutuse kulud (intressid) juhul, kui objektide arendusperiood on pikem kui 1a ning arendustegevust finantseeritakse pangalaenu või muu intressikandva võõrkapitaliga.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edasisel kinnisvarainvesteeringute kajastamisel võetakse meetodi valikul aluseks kinnisvarainvesteeringu valmidusaste:

- Arendusjärgus olevate investeeringute puhul kasutatakse kuni hoonete valmimiseni ja üürile andmiseni soetusmaksumuse meetodit.
- Väljarendamiseks valmis olevaid hooneid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse kinnisvarainvesteering soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusse arvestatakse ka laenukasutuse kulud (intressid) juhul, kui arendustegevust finantseeritakse pangalaenu või muu intressikandva võõrkapitaliga.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades

sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt kulude tekkimise perioodis

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendide väljamakset makstakse tulumaksumääraga 14/86 regulaarsete väljamaksete osas ja maksumääraga 20/80 mitteregulaarsete väljamaksete osas. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on valitsev mõju teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Fredfund Kuremetsa OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanik);
- emaettevõtte teisi tütarettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid;
- punktis c kirjeldatud isikute lähedasi sugulasi ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustiste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi aruandekuupäeva järgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis. Oluliste aruandekuupäeva järgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	30.06.2024	30.06.2023
Raha ja pangakontod	1 373	35 921
Kokku raha	1 373	35 921

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
30.06.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	1 268 243	1 268 243
30.06.2023		
Soetusmaksumus	1 268 243	1 268 243
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 268 243	1 268 243
Ostud ja parendused	415 175	415 175
30.06.2024		
Soetusmaksumus	1 683 418	1 683 418
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 683 418	1 683 418

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Bigbank AS	595 000	595 000			8,60%	EUR	15.08.2024
Lühiajalised laenud kokku	595 000	595 000					
Pikaajalised laenud							
Favorte Real Estate Development Usaldusfond	885 900	0	885 900	0	12%	EUR	31.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	885 900	0	885 900	0			
Laenukohustised kokku	1 480 900	595 000	885 900	0			

	30.06.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Favorte Real Estate Development Usaldusfond	695 900	0	695 900	0	12%	EUR	31.12.2026
Bigbank AS	595 000	0	595 000	0	8,60%	EUR	15.08.2024
Pikaajalised laenud kokku	1 290 900	0	1 290 900	0			
Laenukohustised kokku	1 290 900	0	1 290 900	0			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	176 352	176 352	0
Muud võlad	106 957	2 026	104 931
Intressivõlad	106 957	2 026	104 931
Kokku võlad ja ettemaksed	283 309	178 378	104 931

	30.06.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	185	185	0
Muud võlad	29 159	2 132	27 027
Intressivõlad	29 159	2 132	27 027
Kokku võlad ja ettemaksed	29 344	2 317	27 027

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2024	30.06.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	30.06.2024	30.06.2023
Laenukohustised		
Emaettevõtja	885 900	695 900
Kokku laenukohustised	885 900	695 900
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	104 931	27 027
Kokku võlad ja ettemaksed	104 931	27 027

LAENUKOHUSTISED	30.06.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	1 345 000	649 100	695 900	127 339
Kokku laenukohustised	0	1 345 000	649 100	695 900	127 339

LAENUKOHUSTISED	30.06.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2024	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	695 900	190 000	0	885 900	99 115
Kokku laenukohustised	695 900	190 000	0	885 900	99 115

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.10.2024

Fredfund Kuremetsa OÜ (registrikood: 16469399) 01.07.2023 - 30.06.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIHO UNT	Juhatuse liige	15.10.2024
Resolutsioon:	Kinnitada Fredfund Kuremetsa 2023/2024 majandusaasta aruanne	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-12 533
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 219
Kokku	-49 752
Katmine	
Kahjumi katmine tulevaste perioodide kasumi arvelt	49 752
Kokku	49 752

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	30.06.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-12 533
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 219
Kokku	-49 752
Katmine	
Kahjumi katmine toimub järgnevate perioodide kasumi arvelt	49 752
Kokku	49 752

Kinnitada Fredfund KVO2 OÜ 2023/2024 majandusaasta tulemiks puhaskahjum summas 37 219 (kolmkümmend seitse tuhat kakssada üheksateist) eurot. Kahjum kantakse edasi järgmisesse majandusaastasse. 2023/2024 majandusaasta puhaskahjum kaetakse järgnevate perioodide kasumi arvelt. Osanikele väljamakseid ja eraldisi reservkapitali ega teistesse seaduse või põhikirjaga ettenähtud reservidesse ei tehta.