

U 1. 07. 2008

OÜ FLOREAS KV 2007. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANNE

KINNISVARA ÜÜRILE ANDMINE

312554

Juriidiline aadress	Tervise 5A, Tallinn 11316
Äriregistri nr.	11404019
EMTAK:	68201
	kinnisvara üürile andmine
Telefon	372 - 6503220
Faks	372 - 6503230
Aruandeaasta algus	17.07.2007
Aruandeaasta lõpp	31.12.2007
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	kasumi jaotamise ettepanek osanike nimekiri

SISUKORD

Ettevõtte lühiiseloostus ja kontaktandmed	3
Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Kinnisvarainvesteering	12
Lisa 3 Laenukohustused	12
Lisa 4 Omakapital	12
Lisa 5 Müügitulu	12
Lisa 6 Tehingud seotud osapooltega	13
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	14
Juhatuse allkirjad 2007.a. majandusaasta aruandele	15

OÜ FLOREAS KV

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Floreas KV põhitegevuseks on kinnisvara rendile andmine.

Juriidiline aadress

Tervise 5A, Tallinn 11316

Äriregistri nr.:

11404019

Telefon:

6 503 220

Faks:

6 503 230

Aruandeaasta algus ja lõpp

17.07.2007 - 31.12.2007



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 3 kuni 13 toodud OÜ Floreas KV 2007.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Floreas KV on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Juhatusesimees
Raivo Jaanson



Juhatuseliige
Rain Jaanson

Tallinn, 16. juuni 2008

OÜ FLOREAS KV 2007 a. TEGEVUSARUANNE.

OÜ Floreas KV loodi aastal 2007.

OÜ Floreas KV põhitegevuseks on kinnisvara üürile andmine. Antud tegevusvaldkond ei ole tsükliline ega hooajaline ning sellega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Uurimis- ja arendusväljaminekuid aruandeaastal ei olnud ja neid ei planeerita ka järgnevateks perioodideks.

OÜ Floreas KV juhatuse koosneb kahest liikmest. Juhatuse liikmetele aastal 2007 tasu ei makstud.

Finantssuhtarvud majandusaasta kohta:

2007

Puhasrentaablus%	78
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,09
ROA %	5
ROE %	94

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku * 100

Juhatuse esimees:


.....
Raivo Jaanson

OÜ FLOREAS KV BILANSS			
	Lisa nr.	31.12.2007	17.07.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha pangakontol		160 875	40 000
Käibevara kokku		160 875	40 000
Põhivara			
Kinnisvarainvesteering	2	13 000 000	
Põhivara kokku		13 000 000	0
VARAD KOKKU		13 160 875	40 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3	1 718 356	
Lühiajalised kohustused kokku		1 718 356	0
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	3	10 779 071	
Kokku pikaajalised kohustused		10 779 071	0
KOHUSTUSED KOKKU		12 497 427	0
Omakapital			
Osakapital	4	40 000	40 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)		623 448	
Omakapital kokku		663 448	40 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		13 160 875	40 000

Hein

OÜ FLOREAS KV KASUMIARUANNE		
Skeem 1		
	Lisa nr.	2007
Äritulud		
Müügitulu	5	794 760
Kokku äritulud		794 760
Ärikulud		
Mitmesugused tegevuskulud		8 010
Muud ärikulud		2 809
Kokku ärikulud		10 819
Ärikasum		783 941
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulu		-160 555
Muud finantstulud ja -kulud		62
Kokku finantstulud ja -kulud		-160 493
Aruandeaasta puhaskasum		623 448

Alaan

OÜ FLOREAS KV RAHAVOOGUDE ARUANNE		
	Lisa nr.	2007
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum		783 941
Korrigeerimised:		
Makstud intressid		-160 555
Kokku rahavood äritegevusest		623 386
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringu soetus	2	-13 000 000
Saadud intressid		62
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-12 999 938
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3	13 017 202
Saadud laenude tagasimaksed	3	-519 775
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		12 497 427
Rahavood kokku		120 875
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		120 875
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		160 875

R. Leem

OÜ FLOREAS KV OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo 17.07.2007	40 000			40 000
2007 a. puhaskasum			623 448	623 448
Saldo 31.12.2007	40 000		623 448	663 448

Täpsem informatsioon on toodud lisas: 4

Raan

Lisa 1. Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamise alused.

Üldpõhimõtted

OÜ Floreas KV raamatupidamise aastaruanne on koostatud lähtudes raamatupidamise seadusest ja rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginevast Eesti Vabariigi heast raamatupidamisetavast. Majandusaasta algas firma asutamisega 17. juulil 2007 ja lõppes 31. detsembril 2007. Raamatupidamise aastaruande arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides. Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi järgi nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestuspõhimõtte kohaselt.

Aruandeskeemid

Raamatupidamise aastaruande koostamisel kasutatakse raamatupidamise seaduses kehtestatud bilansiskeemi. Kasumiaruandena kajastatakse raamatupidamise seadusega kehtestatud kasumiaruande skeemi 1.

Välisvaluuta arvestus

Välisvaluuta tehinguid kirjendatakse raamatupidamises ümberhinnatult Eesti kroonidesse tehingupäeval kehtinud Eesti panga valuutakursi järgi. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva kursi alusel ja realiseerimata kursimuutused kajastatakse kasumiaruandes.

Tulude ja kulude arvestus

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestuspõhimõtte alusel. Tulu müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividendid kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Nõuete arvestus

Nõuded hinnatakse individuaalselt ja kajastatakse bilansis konservatiivsuse printsiibi alusel lähtuvalt tõenäoliselt laekumvatest summadest. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse ning näidatakse bilansis miinuskärgiga. Nõuded, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ja kantakse bilansist välja.



Kinnisvarainvesteeringute arvestus

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Finantskohustused.

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning mud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital.

Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Ettevõtte tulumaks

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 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78, ning Kuni 31.12.2006 maksumäär 23/77) 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. Kinnisvarainvesteering

Saldo seisuga 17.07.2007	0
2007.a toimunud muutused	
Ostud perioodi jooksul	13 000 000
Saldo seisuga 31.12.2007	13 000 000

Kinnisvarainvesteeringult teenid renditulu oli 2007 a. 794 760 EEK

Kinnisvarainvesteering on seatud panga kasuks hüpoteegina summas 9 100 000 EEK

Lisa 3. Laenukohustused

	Tagasi maksta					
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Pikaajalised pangalaenud	3 742 676	1 122 639	2 620 037		2011	5%
Muud pikaajalised laenud	8 754 751	595 717	3 363 032	4 796 002	2019	4%
Kokku	12 497 427	1 718 356	5 983 069	4 796 002		

Pikaajalise pangalaenu tagataiseks on panga kasuks seatud hüpoteek kinnistule askukohaga Tervise 5A. Hüpoteegi summa 9 100 000 EEK.

Lisa 4. Omakapital

	31.12.2007	17.07.2007
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv	2	2
Nimiväärtus kroonides	40 000	40 000

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 492 524 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 130 924 krooni.

Lisa 5. Müügitulu

	2007
Müük Eestis	794 760
EMTAK 68201	
kinnisvara üürile andmine	
Kokku	0

Lisa 6. Tehingud seotud osapooltega

OÜ Flores KV aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke
2. sidusettevõtteid
3. tegev- ja kõrgemat juhtkonda
4. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Ost-müük	2007	
	Ostud	Müügid
Sidusettevõtted	2 950	794 760
Kokku	2 950	794 760
Saadud laenud		
Juhtkonna poolt kontrollitavalt ettevõttelt saadud laen		8 900 000
Laenuinteress 4%		
Saldod seotud osapooltega		31.12.2007
Muud pikaajalised laenud		8 754 751

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.



MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Floreas KV 2007 a. kasum oli 623 448 krooni.

OÜ Floreas KV juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku kanda 4 000 krooni kohustusliku reservkapitali arvele, ülejäänud kasum jätta jaotamata. Kokku on jaotamata kasumi jääk 619 448 krooni.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Ceam'.

OÜ Floreas KV juhatuse allkirjad 2007.a. majandusaasta aruandele

OÜ Floreas KV 2007.a. majandusaasta aruande, mis kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 16. juuni 2008 otsusega, allkirjastamine 16. juuni 2008:



Juhatuse esimees
Raivo Jaanson



Juhatuse liige
Rain Jaanson

OÜ FLOREAS KV OSANIKE NIMEKIRI:

OÜ Baltiflor, reg. kood : 10862926

Osalusega 50 %, 1 osa summas 20 000 (kakskümmend tuhat) krooni

OÜ Haristos, reg. kood : 11019801

Osalusega 50 %, 1 osa summas 20 000 (kakskümmend tuhat) krooni

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Leom' or similar, with a stylized flourish at the end.