

OÜ FLOREAS KV 2008. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANNE MAJANDUSLIK

Juriidiline aadress	Tervise 5A, Tallinn 11316
Äriregistri nr.	11404019
EMTAK:	68201
	kinnisvara üürile andmine
Telefon	372 - 6503220
Faks	372 - 6503230
Aruandeaasta algus	1.01.2008
Aruandeaasta lõpp	31.12.2008
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	kasumi jaotamise ettepanek osanike nimekiri

Alon

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	13
Lisa 5 Müügitulu	13
Lisa 6 Tehingud seotud osapooltega	14
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	15
Juhatuse allkirjad 2008.a. majandusaasta aruandele	15
Osanike nimekiri	16
Tegevusalade loetelu	17



OÜ FLOREAS KV

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Floreas KV põhitegevuseks on kinnisvara rendile andmine.

Juriidiline aadress

Äriregistri nr.:

Telefon:

Faks:

Tervise 5A, Tallinn 11316

11404019

6 503 220

6 503 230



OÜ FLOREAS KV 2008 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 2008 tasu ei makstud.



Juhatuse liige
Raivo Jaanson

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 14 toodud OÜ Floreas KV 2008.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 ettevõtte.

Juhatuse esimees
Raivo Jaanson



Juhatuse liige
Rain Jaanson



Tallinn, 03. märts 2009

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

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 01.01.2008 ja lõppes 31.12.2008. 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 kahtestatud 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 miinusmärgiga. 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 muud 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 kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte 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 intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. 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 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumi-aruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.



OÜ FLOREAS KV BILANSS			
	Lisa nr.	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha pangakontol		104 826	160 875
Ettemaksed		1 817	
Käibevara kokku		106 643	160 875
Põhivara			
Kinnisvarainvesteering	2	11 050 000	13 000 000
Põhivara kokku		11 050 000	13 000 000
VARAD KOKKU		11 156 643	13 160 875
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3	1 640 304	1 718 356
Muud võlad		2 741	
Lühiajalised kohustused kokku		1 643 045	1 718 356
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	3	9 036 210	10 779 071
Kokku pikaajalised kohustused		9 036 210	10 779 071
KOHUSTUSED KOKKU		10 679 255	12 497 427
Omakapital			
Osakapital	4	40 000	40 000
Reservkapital		4 000	
Eelmiste aastate jaotamata kasum		619 448	
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-186 060	623 448
Omakapital kokku		477 388	663 448
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		11 156 643	13 160 875



OÜ FLOREAS KV KASUMIARUANNE			
Skeem 1			
	Lisa nr.	2008	2007
Äritulud			
Müügitulu	5	2 384 280	794 760
Kokku äritulud		2 384 280	794 760
Ärikulud			
Mitmesugused tegevuskulud		8 289	8 010
Muud ärikulud		18 690	2 809
Kokku ärikulud		26 979	10 819
Ärikasum		2 357 301	783 941
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulu		-593 587	-160 555
Kahjum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	2	-1 950 000	
Muud finantstulud ja -kulud		226	62
Kokku finantstulud ja -kulud		-2 543 361	-160 493
Aruandeaasta puhaskasum		-186 060	623 448



OÜ FLOREAS KV RAHAVOOGUDE ARUANNE			
	Lisa nr.	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		2 357 301	783 941
Korrigeerimised:			
Äritegevusega seotud nõuete muutus		-1 817	
Äritegevusega seotud kohustute muutus		2 741	
Makstud intressid		-593 587	-160 555
Kokku rahavood äritegevusest		1 764 638	623 386
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetus	2		-13 000 000
Saadud intressid		226	62
Kokku rahavood investeerimistegevusest		226	-12 999 938
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3		13 017 202
Saadud laenude tagasimaksed	3	-1 820 913	-519 775
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-1 820 913	12 497 427
Rahavood kokku		-56 049	120 875
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		160 875	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-56 049	120 875
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		104 826	160 875

OÜ FLOREAS KV OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo 17.07.2007	40 000			40 000
Aruandeaasta kasum			623 448	623 448
Saldo 31.12.2007	40 000		623 448	663 448
Kohustuslik reservkapital		4 000		
Aruandeaasta kahjum			-186 060	
Saldo 31.12.2008	40 000	4 000	433 388	477 388

Täpsem informatsioon on toodud lisas: 4



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

Saldo seisuga 31.12.2007	13 000 000
2008.a toimunud muutused	
Ümberhindlus	-1 950 000
Saldo seisuga 31.12.2008	11 050 000

Kinnisvarainvesteeringult teenid renditulu oli 2008 a. 2 384 280 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		

	Tagasi maksta					
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Pikaajalised pangalaenud	2 619 100	1 121 936	1 497 164		2011	5%
Muud pikaajalised laenud	8 057 414	518 368	4 287 891	3 251 155	2019	4%
Kokku	10 676 514	1 640 304	5 785 055	3 251 155		

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

Lisa 6. Tehingud seotud osapooltega

OÜ Flores KV aastaaaruande 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		
Muud pikaajalised laenud		31.12.2007 8 754 751

Ost-müük	2008	
	Ostud	Müügid
Sidusettevõtted	7 080	2 384 280
Kokku	7 080	2 384 280
Saadud laenud		
Juhtkonna poolt kontrollitavalt ettevõttelt saadud laen		8 900 000
Laenuinteress 4%		
Saldod seotud osapooltega		
Muud nõuded		2 741
Muud pikaajalised laenud		8 057 414
Kokku saldo		8 060 155

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



MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Floreas KV juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku kasumit mitte jaotada.

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk	619 448
2008 arundeaasta kahjum	-186 060
Jaotamata kasumi jääk pärast 2008 majandusaasta aruande kinnitamist	433 388

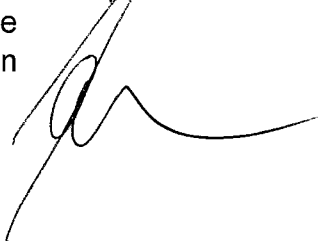
MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

OÜ Floreas KV OÜ juhatus on koostanud 2008 majandusaasta aruande. Majandusaasta aruanne, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, millele on lisatud kasumi jaotamise ettepanek on OÜ Floreas KV osanike üldkoosolekul kinnitatud 2. märts 2009 ja allkirjastatud 2. märts 2009

Juhatuses liige
Raivo Jaanson



Juhatuses 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 be 'Rasm' or similar, located at the bottom right of the page.

OÜ FLOREAS KV tegevusalade loetelu

Tegevusala

Kinnisvara üürile andmine (kood 68201)

2 384 280

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. A. A.', located at the bottom right of the page.