

OSAÜHING FP KINNISVARA

2007 MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aadress:	Struve 4, Tartu
Äriregistri kood:	10694512
Telefon:	7427 147
Majandusaasta algus:	01.01.2007
Majandusaasta lõpp:	31.12.2007
Juhatuse liige:	Rahel Johanson
Majandusaasta aruandest eraldi saadetakse:	Osanike nimekiri

SISUKORD

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED.....	2
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 Raha ja pangakonto.....	12
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu.....	12
Lisa 4 Muud nõuded.....	12
Lisa 5 Maksud.....	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara.....	12
Lisa 7 Saadud ettemaksed.....	13
Lisa 8 Muud pikaajalised võlad.....	13
Lisa 9 Osakapital.....	13
Lisa 10 Müügitulu.....	13
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega.....	13
Lisa 12 Potentsiaalne tulumaksukohustus dividendidelt.....	14
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	15
JUHATUSE ALLKIRJAD 2007 MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	16

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ FP Kinnisvara peamiseks tegevusalaks on Tartu Linnas asuva kinnistu Struve 4 hooldus ja kinnistul asuva hoone haldamine.

Juriidiline aadress:	Struve 4 51003 Tartu Eesti Vabariik
Äriregistri number:	10694512
Telefon:	7427 147

TEGEVUSARUANNE

OÜ FP Kinnisvara põhitegevus on Tartu linnas Struve tn. 4 asuva kinnistu hooldus ja kinnistul asuva hoone haldamine.

Juhatuse liikmetele eraldi tasu ei makstud.

Peamised Finantssuhtarvud

	2007	2006
Müügitulu	334 751	266 115
Tulu kasv	26%	-7%
Brutokasumi määr %	-13%	3%
Puhaskasum	-43 046	9 351
Kasumi kasv	-560%	323%
Puhasrentaablus	13%	4%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,35	2,51
ROA	-2%	0%
ROE	-53	8%

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 15 esitatud OÜ FP Kinnisvara 2007. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.
- OÜ FP Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Juhatus liikmed :

Merike Kaunissaare	“27.”.....juuni 2008.....	
Julia Polikarpus	“27.”.....juuni 2008.....	
Rahel Johanson	“27.”.....juuni 2008.....	

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	81 806	48 993
<i>Nõuded ostjate vastu</i>	3	71 183	51 524
<i>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded</i>	5	1	2
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>	4,11	19 305	11 933
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>		0	0
Kokku		90 489	63 459
Käibevara kokku		172 295	112 452
Põhivara			
Materiaalne põhivara			
<i>Ehitised</i>	6	2 363 086	2 495 230
<i>Masinad ja seadmed</i>	6	23 808	35 712
<i>Muu põhivara</i>	6	24 095	42 239
Kokku		2 410 989	2 573 181
Põhivara kokku		2 410 989	2 573 181
VARAD KOKKU		2 583 284	2 685 633
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
<i>Võlad tarnijatele</i>		9 192	11 729
<i>Maksuvõlad</i>	5	4 838	2 038
<i>Saadud ettemaksed</i>	7	37 414	31 073
Kokku		51 444	44 840
Lühiajalised kohustused kokku		51 444	44 840
Pikaajalised kohustused			
Muud pikaajalised võlad	8,11	2 450 373	2 516 280
Pikaajalised kohustused kokku		2 450 373	2 516 280
KOHUSTUSED KOKKU		2 501 817	2 561 120
Omakapital			
Aktiivkapital või osakapital nimiväärtuses	9	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		80 513	71 162
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-43 046	9 351
OMAKAPITAL KOKKU		81 467	124 513
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		2 583 284	2 685 633

Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	10	334 751	266 115
Muud äritulud		1 092	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-81 801	-81 505
Muud tegevuskulud		-134 981	-65 445
Tööjõu kulud			
palgakulu		0	-3 286
sotsiaalmaksud		0	-1 094
Tööjõu kulud kokku:		0	-4 380
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	-162 192	-105 485
Muud ärikulud		-9	-7
Ärikasum (-kahjum)		-43 140	9 296
Finantstulud ja -kulud			
<i>muud finantstulud ja -kulud</i>		94	55
Kokku finantstulud ja -kulud		94	55
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-43 046	9 351
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-43 046	9 351

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-43 140	9 296
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	162 192	105 485
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-27 030	-23 550
Varude muutus		0	10 335
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		6 604	-751
Kokku rahavood äritegevusest		98 626	100 815
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	7	0	-21 457
Saadud intressid		94	55
Kokku rahavood investeerimistegevusest		94	-21 402
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud emaettevõttelt		61 680	0
		-127	
Saadud laenude tagasimaksed emaettevõttele	9	587	-126 894
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-65 907	-126 894
Rahavood kokku		32 813	-47 481
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	48 993	96 474
Raha ja raha ekvivalentide muutus		32 813	-47 481
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	81 806	48 993

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	4 000	71 162	115 162
2006. a puhaskasum	0	0	9 351	9 351
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	80 513	124 513
Aruandeperioodi kahjum	0	0	-43 046	-43 046
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	37 467	81 467

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

2007. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadustest ja heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes ning Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

2007 aastaaruandes esitatud bilanss ja kasumiaruanne on koostatud lähtudes kehtivast raamatupidamistoimkonna juhendist.

2007. aasta kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse skeemi nr. 1 kohaselt.

Majandusaasta algas 01.01.2007 ja lõppes 31.12.2007.

Majandusaasta aruanne on koostatud eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja rahalisi vahendeid pangas.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid.

Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Pikaajaliste nõuete soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Põhivara võetakse arvele soetamismaksumusest, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtust otseselt seonduvatest väljaminekutest.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadav tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

• Ehitised	25 aastat
• Rajatised	12,5 aastat
• Masinad ja seadmed	2,5 aastat
• Inventar	2,5 aastat

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühiaja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemist intressimäära meetodit.

Tulude arvestus

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenust osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intresse kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. 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.

Lisa 2 Raha ja pangakonto

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	23 224	25 486
Pangakontod	58 582	23 507
Raha ja pangakontod kokku	81 806	48 993

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2007	31.12.2006
Ostjatelt laekumata arved	71 183	51 524
Nõuded ostjate vastu kokku	71 183	51 524

Lisa 4 Muud nõuded

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded emattevõtetele	13 598	7 193
Muud nõuded	5 707	4 740
Nõuded ostjate vastu kokku	19 305	11 933

Lisa 5 Maksud

	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	4837	0	2038
Ettevõtte tulumaks	0	1	1	0
Ettevõtte tulumaksu intress	1	0	1	0
	1	4 838	2	2 038

Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	3 208 236	74 752	115 664	3 398 652
Soetusmaksumus 31.12.2007	3 208 236	74 752	115 664	3 398 652
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-713 006	-39 040	-73 425	-825 471
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	-132 144	-11 904	-18 144	-162 192
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-845 150	-50 944	-91 569	-987 663
Jääkmaksumus 31.12.2006	2 495 230	35 712	42 239	2 573 181
Jääkmaksumus 31.12.2007	2 363 086	23 808	24 095	2 410 989

Materiaalse põhivara real hooned ja rajatised kajastatakse Korporatsioonilt Filiae Patriae Valdus- ja Halduslepinguga 15.09.2000. a. Osahingule FP Kinnisvara üle antud Kinnistu taastamise ja sellel asuva Hoone renoveerimise kulud.

Lisa 7 Saadud ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Ruumide rendi ettemaksed	37 414	31 073
Saadud ettemaksed kokku	37 414	31 073

Lisa 8 Muud pikaajalised võlad

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad emaettevõtjale	2 450 373	2 516 280
Muud pikaajalised võlad kokku	2 450 373	2 516 280

Võlad emaettevõtjale on Korpratsioonilt Filiae Patriae saadud laen.

Laenu tagastamise tähtaeg on 04.09.2010. aasta.

Varasemat laenu tagastamise kohustust laenulepingus ei ole.

Intress on 2% laenusummast ja makstakse laenuandjale laenu lõplikul tagastamisel.

Lisa 9 Osakapital

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv	1	1
Osa nimiväärtus	40 000	40 000

OÜ FP Kinnisvara maksimaalne omakapital on 160 000 krooni.

Lisa 10 Müügitulu

OÜ FP Kinnisvara müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt

Tegevusalad/ tooted	2007	2006
Ruumide rent	259 074	201 194
Teenuste müük	75 677	64 921
Kokku müügitulu	334 751	266 115

EMTAK	Tegevusalad/ tooted	2007	2006
68201	Ruumide rent	259 074	201 194
68321	Teenuste müük	75 677	64 921
	Kokku müügitulu	334 751	266 115

Kogu müük on toimunud Eestis.

Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega

OÜ FP Kinnisvara seotud osapoolteks on emaettevõtte

2007 aastal on OÜ FP Kinnisvara müünud emaettevõttele ruumide rendi- ja kommunaalteenuseid .

	2007	2006
	Müük	Müük
Emaettevõtte	102 280	96 756
Kokku teenuste müük	102 280	96 756

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2007	31.12.2006
Emaettevõtte	13 598	7 193
Lühiajalised nõuded kokku	13 598	7 193

Emaettevõtte	2 450 373	2 516 280
Pikaajalised kohustused kokku	2 450 373	2 516 280

Lisa 12 Potentsiaalne tulumaksukohustus dividendidelt

Bilansis ei kajastu potentsiaalne tulumaksukohustus ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007.a. moodustas 37 467 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 7 868 krooni. Neto dividendidena on võimalik välja maksta 29 599 krooni.

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ FP Kinnisvara juhatus teeb ettepaneku kanda 2007. aasta kahjumi summas 43 046 krooni eelnevate perioodide kasumi arvelt.

Aruandeaasta kahjum	- 43 046 krooni
Eelnevate perioodide kasum	80 513 krooni
Eelnevate perioodide tulemus peale kasumi jaotamist	37 467 krooni

JUHATUSE ALLKIRJAD 2007 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja esitab OÜ FP Kinnisvara üldkoosolekule:

Juhatuse liikmed :

Merike Kaunissaare	“27.”.....juuni 2008.....	
Julia Polikarpus	“27.”.....juuni 2008.....	
Rahel Johanson	“27.”.....juuni 2008.....	

Majandusaasta aruande allkirjad

FP Kinnisvara OÜ (registrikood: 10694512) 01.01.2007 - 31.12.2007 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Julia Polikarpus (Juhatuse liige) - kinnitanud 29.06.2008