

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Floreas KV OÜ

registrikood: 11404019

tänavatalu nimi, Tervise 5A
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 11316

maakond: Harju maakond

telefon:

faks:

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

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 Raha	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 8 Muud ärikulud	11
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

OÜ Floreas KV loodi aastal 2007.									
OÜ Floreas KV põhitegevuseks on kinnisvara üürile andmine. Jägmisel aastal plaanitakse põhitegevusega jätkata.									
Antud tegevusvaldkond ei ole tsükliiline 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 juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatuse liikmetele aatal 2010									
tasu ei makstud.									

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	298 074	56 856	2
Nõuded ja ettemaksed	3 400	1 700	
Kokku käibevara	301 474	58 556	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7 134 850	11 000 000	3
Kokku põhivara	7 134 850	11 000 000	
Kokku varad	7 436 324	11 058 556	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	763 134	1 500 753	4
Võlad ja ettemaksed	7 235	4 519	
Kokku lühiajalised kohustused	770 369	1 505 272	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 222 265	7 268 091	4
Kokku pikaajalised kohustused	6 222 265	7 268 091	
Kokku kohustused	6 992 634	8 773 363	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	5
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 241 193	433 388	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 841 503	1 807 805	
Kokku omakapital	443 690	2 285 193	
Kokku kohustused ja omakapital	7 436 324	11 058 556	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	2 384 280	2 384 280	6
Mitmesugused tegevuskulud	-63 139	-54 738	7
Muud ärikulud	-3 865 150	-50 385	9
Ärikasum (-kahjum)	-1 544 009	2 279 157	
Finantstulud ja -kulud	-297 494	-471 352	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 841 503	1 807 805	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 841 503	1 807 805	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 544 009	2 279 157	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 865 150	50 000	3
Kokku korrigeerimised	3 865 150	50 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 700	117	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 716	1 778	
Makstud intressid	-297 644	-471 487	10
Kokku rahavood äritegevusest	2 024 513	1 859 565	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	150	135	10
Kokku rahavood investeerimistegevusest	150	135	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 783 445	-1 907 670	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 783 445	-1 907 670	
Kokku rahavood	241 218	-47 970	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	56 856	104 826	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	241 218	-47 970	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	298 074	56 856	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	433 388	477 388
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 807 805	1 807 805
31.12.2009	40 000	4 000	2 241 193	2 285 193
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-1 841 503	-1 841 503
31.12.2010	40 000	4 000	399 690	443 690

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldpõhimõtted

OÜ Floreas KV raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes raamatupidamise seadustest ja rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginevast Eesti Vabariigi heast raamatupidamisetavast. Majandusaasta algas 01. jaanuaril ja lõppes 31. detsembril 2010. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides. Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi järgi nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestuspõhimõtte kohaselt.

Aruandeskeemid

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatakse raamatupidamise seaduses kehtestatud bilansiskeemi. Kasumiaruandena kajastatakse raamatupidamise seadustega kehtestatud kasumiaruande skeemi 1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääke.

Finantsinvesteeringud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allhindlused. Nõuded hinnatakse individuaalselt ja kajastatakse bilansis konservatiivsuse printsiibi alusel lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse ning näidatakse bilansis miinusemärgiga. Nõuded, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ja kantakse bilansist välja.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allhindlused. Nõuded hinnatakse individuaalselt ja kajastatakse bilansis konservatiivsuse printsiibi alusel lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse ning näidatakse bilansis miinusemärgiga. Nõuded, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ja kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

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 õiglasel väärtusel.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara arvestus

Materiaalseks põhivaraks loetakse üle 1 aastase kasutusega varasid, mille soetusmaksumus ületab 10000 krooni. Lühema kasuliku tööeaga ja madalama soetusmaksumusega varad kantakse nende soetamisel kuludesse. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses ja amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtuvalt vara eeldatavast tööeast ja kulumisastmest. Amortisatsiooninormid määratakse igale konkreetsele põhivarale eraldi.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalseks põhivaraks loetakse üle 1 aastase kasutuseaga füüsilise substansita identifitseeritav vara, mida kasutatakse oma tegevuses ja mille soetusmaksumus

ületab 5000 krooni.

Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses ja amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeest 3 kuni 5 aasta jooksul.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaarväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt 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 rohekm kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse omanikke, sidusettevõtteid, tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehingutega seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kulud

Kulude arvestus toimub tekkepõhiselt. Aruandeperioodil kulude hulka kuuluvad perioodi jooksul realiseeritud kaupade ja teenustega seotud väljaminekud, tööjõukulud, põhivara kulum ja väärtuse langus ning mitmesugused muud ärikulud. Perioodikulused ei kapitaliseerita.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	298 074	56 856
Kokku raha	298 074	56 856

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod	
01.01.2009	11 050 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-50 000
31.12.2009	11 000 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-3 865 150
31.12.2010	7 134 850

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 384 280	2 384 280
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	54 058	47 498

Lisa 4 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	374 291	374 291			3%	EUR	2010
Muud pikaajalised laenud	6 611 108	388 843	3 791 052	2 431 213	4%	EEK	2019
Pikaajalised laenud kokku	6 985 399	763 134	3 791 052	2 431 213			
Laenukohustused kokku	6 985 399	763 134	3 791 052	2 431 213			
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	1 497 164	1 122 873	374 291		3%	EUR	2010
Muud pikaajalised laenud	7 271 680	377 880	3 575 783	3 318 017	4%	EEK	2019
Pikaajalised laenud kokku	8 768 844	1 500 753	3 950 074	3 318 017			
Laenukohustused kokku	8 768 844	1 500 753	3 950 074	3 318 017			

Lisa 5 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 6 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 384 280	2 384 280
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	2 384 280	2 384 280
Kokku müügitulu	2 384 280	2 384 280
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
kinnisvara üürile andmine	2 384 280	2 384 280
Kokku müügitulu	2 384 280	2 384 280

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Riiklikud ja kohalikud maksud	28 035	37 380
muud kulud	35 104	17 358
Kokku mitmesugused tegevuskulud	63 139	54 738

Lisa 8 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-3 865 150	-50 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-385
Kokku muud ärikulud	-3 865 150	-50 385

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	150	135
Intressikulud	-297 644	-471 487
Kokku finantstulud ja -kulud	-297 494	-471 352

Lisa 10 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 611 108	7 271 680

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	14 214	2 384 280	7 200	2 384 280

Aruande digitaalallkirjad

Floreas KV OÜ (registrikood: 11404019) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIN JAANSON	Juhatuse liige	06.07.2011
RAIVO JAANSON	Juhatuse liige	08.07.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 241 193
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 841 503
Kokku	399 690
Jaotamine	
Kokku	399 690

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 241 193
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 841 503
Kokku	399 690
Jaotamine	
Kokku	399 690

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2384280	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Baltiflor	10862926	Tervise 5A, Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK
Osaühing Haristos	11019801	Tervise 5A, Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6503236
Telefon	+372 6503237
Mobiiltelefon	+372 5158585
Mobiiltelefon	+372 5188892
E-posti aadress	rain@lilleekspert.ee
E-posti aadress	raivo.jaanson@floreas.ee