

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Floreas KV OÜ

registrikood: 11404019

tänava/talu nimi, Tervise 5A

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11316

telefon: +372 5188892, +372 6503236, +372 6503237, +372 5158585

e-posti aadress: rain@lilleekspert.ee, raivo.jaanson@floreas.ee

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	10
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 8 Muud ärikulud	11
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

OÜ Floreas KV loodi aastal 2007.									
OÜ Floreas KV põhitegevuseks on kinnisvara üürile andmine. Jägmisel aastal plaanitakse põhitegevusega jätkata.									
Antud tegevusvaldkond ei ole tsükiline ega hooajaline ning sellega ei kaasne olulisi keskkonna - ja sotsiaalseid mõjusid.									
Uurimis- ja arendusväljaminekuid aruandeaastal ei olnud ja neid ei planeerita ka järgnevatiks perioodideks.									
OÜ Floreas KV juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatuse liikmetele aatal 2011									
tasu ei makstud.									

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	24 913	19 050	2
Nõuded ja ettemaksed	4 064	217	
Kokku käibevara	28 977	19 267	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	456 000	456 000	3
Kokku põhivara	456 000	456 000	
Kokku varad	484 977	475 267	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	94 269	48 773	4
Võlad ja ettemaksed	460	462	
Kokku lühiajalised kohustused	94 729	49 235	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	253 491	397 675	4
Kokku pikaajalised kohustused	253 491	397 675	
Kokku kohustused	348 220	446 910	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	5
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 545	143 238	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 400	-117 693	
Kokku omakapital	136 757	28 357	
Kokku kohustused ja omakapital	484 977	475 267	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	152 361	152 383	6
Muud äritulud	342	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 831	-4 035	7
Muud ärikulud	0	-247 028	9
Ärikasum (kahjum)	149 872	-98 680	
Finantstulud ja -kulud	-16 156	-19 013	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	133 716	-117 693	
Tulumaks	-5 316	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 400	-117 693	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	149 872	-98 680
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	247 028
Kokku korrigeerimised	0	247 028
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 847	-110
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2	174
Makstud intressid	-16 174	-19 023
Kokku rahavood äritegevusest	129 849	129 389
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	18	10
Kokku rahavood investeerimistegevusest	18	10
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-98 688	-113 983
Makstud dividendid	-20 000	0
Makstud ettevõtte tulumaks	-5 316	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-124 004	-113 983
Kokku rahavood	5 863	15 416
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 050	3 634
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 863	15 416
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 913	19 050

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	143 238	146 050
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-117 693	-117 693
31.12.2010	2 556	256	25 545	28 357
Aruandeaasta kasum (kahjum)			128 400	128 400
Makstud dividendid			-20 000	-20 000
31.12.2011	2 556	256	133 945	136 757

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 2011. 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 ettemaksed

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 väärtuses.

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 tööeast 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

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	24 913	19 050
Kokku raha	24 913	19 050

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

31.12.2009	703 028
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-247 028
31.12.2010	456 000
31.12.2011	456 000

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	152 361	152 383
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 827	3 455

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Muud pikaajalised laenud	347 760	94 269	253 491		4%	EUR	2015
Pikaajalised laenud kokku	347 760	94 269	253 491				
Laenukohustused kokku	347 760	94 269	253 491				
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	23 922	23 922			3%	EUR	2010
Muud pikaajalised laenud	422 526	24 851	242 292	155 383	4%	EEK	2019
Pikaajalised laenud kokku	446 448	48 773	242 292	155 383			
Laenukohustused kokku	446 448	48 773	242 292	155 383			

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	152 361	152 383
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	152 361	152 383
Kokku müügitulu	152 361	152 383
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara üürile andmine	152 361	152 383
Kokku müügitulu	152 361	152 383

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 791	1 791
muud kulud	1 040	2 244
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 831	4 035

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest		-247 028
Kokku muud ärikulud		-247 028

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	18	10
Intressitulu hoiustelt	18	10
Intressikulud	-16 174	-19 023
Intressikulu laenudelt	-16 174	-19 023
Kokku finantstulud ja -kulud	-16 156	-19 013

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	347 760	422 527

	2011	2010	
	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	152 361	908	152 383

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Floreas KV OÜ (registrikood: 11404019) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO JAANSON	Juhatuse liige	20.02.2012
RAIN JAANSON	Juhatuse liige	20.02.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 545
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 400
Kokku	133 945
Jaotamine	
Dividendideks	24 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	109 945
Kokku	133 945

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 545
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 400
Kokku	133 945
Jaotamine	
Dividendideks	24 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	109 945
Kokku	133 945

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	152361	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Haristos	11019801		1278 EUR
Osaühing Baltiflor	10862926		1278 EUR

Sidevahendid

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