

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

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: +3726503220

faks: +3726503230

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Müügitulu	12
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Muud ärikulud	12
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Floreas KV loodi aastal 2007.

OÜ Floreas KV põhitegevuseks on kinnisvara üürile andmine. Jägmisel aastal plaanitakse põhitegevusega jätkata.

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 koosseis koosneb kahest liikmest. Juhatuse liikmetele aastal 2009 tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab OÜ Floreas KV 2009.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.

Juhatus liige
Raivo Jaanson

Juhatus liige
Rain Jaanson

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	56 856	104 826	2
Nõuded ja ettemaksed	1 700	1 817	
Kokku käibevara	58 556	106 643	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	11 000 000	11 050 000	3
Kokku põhivara	11 000 000	11 050 000	
Kokku varad	11 058 556	11 156 643	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 500 753	1 640 304	4
Võlad ja ettemaksed	4 519	2 741	
Kokku lühiajalised kohustused	1 505 272	1 643 045	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 268 091	9 036 210	4
Kokku pikaajalised kohustused	7 268 091	9 036 210	
Kokku kohustused	8 773 363	10 679 255	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	7
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	433 388	619 448	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 807 805	-186 060	
Kokku omakapital	2 285 193	477 388	
Kokku kohustused ja omakapital	11 058 556	11 156 643	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	2 384 280	2 384 280	5
Mitmesugused tegevuskulud	-54 738	-26 979	6
Muud ärikulud	-50 385	-1 950 000	8
Ärikasum (-kahjum)	2 279 157	407 301	
Finantstulud ja -kulud	-471 352	-593 361	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 807 805	-186 060	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 807 805	-186 060	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 279 157	407 301	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	117	-1 817	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 778	2 741	
Makstud intressid	-471 487	-593 587	9
Kokku rahavood äritegevusest	1 809 565	-185 362	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	135	226	9
Kokku rahavood investeerimistegevusest	135	226	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 907 669	-1 820 913	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 907 669	-1 820 913	
Kokku rahavood	-97 969	-2 006 049	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	104 826	160 875	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-47 970	-56 049	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	56 856	104 826	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000		623 448	663 448
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-186 060	-186 060
Muutused reservides		4 000	-4 000	0
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

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 2009. 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 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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaarväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas 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)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	56 856	104 826
Kokku raha	56 856	104 826

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod

31.12.2007	13 000 000	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 950 000	
31.12.2008	11 050 000	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-50 000	
31.12.2009	11 000 000	
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 384 280	2 384 280
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	47 498	19 614

Lisa 4 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised pangalaenud	1 497 164	1 122 873	374 291	
Muud pikaajalised laenud	7 271 680	377 880	3 575 783	3 318 017
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
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised pangalaenud	2 619 100	1 121 936	1 497 164	
Muud pikaajalised laenud	8 057 414	518 368	4 287 891	3 251 155
Pikaajalised laenud kokku	10 676 514	1 640 304	5 785 055	3 251 155
Laenukohustused kokku	10 676 514	1 640 304	5 785 055	3 251 155

Lisa 5 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
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		
	2009	2008
kinnisvara üürile andmine	2 384 280	2 384 280
Kokku müügitulu	2 384 280	2 384 280

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Riiklikud ja kohalikud maksud	37 380	18 690
muud kulud	17 358	8 289
Kokku mitmesugused tegevuskulud	54 738	26 979

Lisa 7 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 8 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-50 000	-1 950 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	-385	
Kokku muud ärikulud	-50 385	-1 950 000

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	135	226
Intressikulud	-471 487	-593 587
Kokku finantstulud ja -kulud	-471 352	-593 361

Lisa 10 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 271 680	8 057 414

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 384 280	7 200	2 384 280	7 080

Aruande digitaalallkirjad

Floreas KV OÜ (registrikood: 11404019) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIN JAANSON	Juhatuse liige	30.06.2010
RAIVO JAANSON	Juhatuse liige	30.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	433 388
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 807 805
Kokku	2 241 193
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 241 193
Kokku	2 241 193

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	433 388
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 807 805
Kokku	2 241 193
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 241 193
Kokku	2 241 193

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	raivo.jaanson@floreas.ee
E-posti aadress	rain@lilleekspert.ee