

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: FP Kinnisvara OÜ

registrikood: 10694512

tänavatalu nimi, W. Struve tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51003

telefon: +372 7427147

e-posti aadress: mkesimees@cfp.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Võlad tarnijatele	11
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Muud äritulud	11
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

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

Kokku saadi 2017.a. müügitulu 19732 eurot, sellest 13779 eurot saadi tulu ruumide väljarentimisest. Ühtegi palgalist töötajat 2017.aastal firmas ei töötanud.

Juhatuse liikmetele eraldi tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 667	7 859	2
Nõuded ja ettemaksed	1 014	1 087	3
Kokku käibevarad	12 681	8 946	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	73 425	82 154	6
Kokku põhivarad	73 425	82 154	
Kokku varad	86 106	91 100	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 050	1 978	8
Kokku lühiajalised kohustised	2 050	1 978	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	81 090	85 983	7
Kokku pikaajalised kohustised	81 090	85 983	
Kokku kohustised	83 140	87 961	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	327	5 263	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-173	-4 936	
Kokku omakapital	2 966	3 139	
Kokku kohustised ja omakapital	86 106	91 100	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	19 732	20 346	11
Muud äritulud	312	0	12
Mitmesugused tegevuskulud	-11 488	-16 553	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 729	-8 729	6
Ärikasum (kahjum)	-173	-4 936	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-173	-4 936	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-173	-4 936	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

FP Kinnisvara OÜ 2017.aasta raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Eesti finantsaruandluse standardid tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamisseaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse skeemi nr. 1 kohaselt.

Majandusaasta aruanne on koostatud eurodes

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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 vähendamisenä.

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 laekavas summas.

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 650 eurost. 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 akumuliseeritud 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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 650

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja ehitised	20 aastat
Muu materiaalne põhivara	5 aastat

Materiaalse põhivara real hooned ja rajatised kajastatakse Korporatsioonilt Filiae Patriae valdus- ja halduslepinguga 15.09.2000.a. osahingule FP Kinnisvara üle antud kinnistu Struve 4 taastamise ja sellel asuva hoone renoveerimise kulud.

Finantskohustised

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

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

Tulud

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 suurus 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.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasi lükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, s.h. omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	140	140
Arvelduskonto Swedbank	11 527	7 719
Kokku raha	11 667	7 859

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	306	306	
Ostjatelt laekumata arved	306	306	4
Nõuded seotud osapoolte vastu	561	561	15
Ettemaksed	147	147	
Muud makstud ettemaksed	147	147	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 014	1 014	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	334	334	
Ostjatelt laekumata arved	334	334	4
Nõuded seotud osapoolte vastu	608	608	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2	5
Ettemaksed	143	143	
Muud makstud ettemaksed	143	143	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 087	1 087	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Ostjatelt laekumata arved	306	334
Ostjatelt laekumata arved	306	334
Kokku nõuded ostjate vastu	306	334

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		190		214
Ettemaksukonto jääk	0		2	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		190	2	214

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2015					
Soetusmaksumus	198 673	4 912	4 912	8 423	212 008
Akumuleeritud kulum	-109 185	-4 912	-4 912	-7 028	-121 125
Jääkmaksumus	89 488	0	0	1 395	90 883
Amortisatsioonikulu	-8 357			-372	-8 729
31.12.2016					
Soetusmaksumus	198 673	4 912	4 912	8 423	212 008
Akumuleeritud kulum	-117 542	-4 912	-4 912	-7 400	-129 854
Jääkmaksumus	81 131	0	0	1 023	82 154
Amortisatsioonikulu	-8 357			-372	-8 729
31.12.2017					
Soetusmaksumus	198 673	4 912	4 912	8 423	212 008
Akumuleeritud kulum	-125 899	-4 912	-4 912	-7 772	-138 583
Jääkmaksumus	72 774	0		651	73 425

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Korp! Filiae Patriae	81 090		81 090		2%	2020	15
Pikaajalised laenud kokku	81 090		81 090				
Laenukohustised kokku	81 090		81 090				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Korp! Filiae Patriae	85 983			85 983	2%	2020	15
Pikaajalised laenud kokku	85 983			85 983			
Laenukohustised kokku	85 983			85 983			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	72 774	81 131
Kokku	72 774	81 131

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	978	978	9
Maksuvõlad	190	190	5
Saadud ettemaksed	882	882	
Muud saadud ettemaksed	882	882	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 050	2 050	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	906	906	9
Maksuvõlad	214	214	5
Saadud ettemaksed	858	858	
Muud saadud ettemaksed	858	858	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 978	1 978	

Muud ettemaksed koosnevad rentnikelt saadud rendi ettemaksetest.

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tarnijatele tasumata arved	978	906
Kokku võlad tarnijatele	978	906

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2556 eurot.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	19 732	20 346
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	19 732	20 346
Kokku müügitulu	19 732	20 346
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu ruumide rendist	13 779	14 578
Tulu teenuste müügist	5 953	5 768
Kokku müügitulu	19 732	20 346

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Muud	312	0
Kokku muud äritulud	312	0

Ärituluks kantud summa on rentniku loobumine ette makstud rendisummast rendilepingu lõppemise järel.

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Energia	3 728	3 904
Elektrienergia	1 177	1 170
Soojusenergia	2 551	2 734
Veevarustusteenused	422	329
Mitmesugused bürookulud	2 903	3 880
Remonditeenus	2 857	3 555
Muud	1 578	4 885
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 488	16 553

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Korporatsioon Filiae Patriae
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	561	81 090	608	85 983

2017	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	
Korp! Filiae Patriae	4 893

2016	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	
Korp! Filiae Patriae	4 893

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Müügid	Müügid
Emaettevõtja	3 918	3 844

31.12.2017 seisuga on emaettevõtjale nõue laekumata detsembri kuu kommunaalteenuste arve eest 561 eurot ja kohustusena on emaettevõtjale tagastamata laenu jääk 81090 eurot.

2017.a. on emaettevõtjale esitatud kommunaalteenuste eest müügiarveid müügihinnas 3918 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.04.2018

FP Kinnisvara OÜ (registrikood: 10694512) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JULIA POLIKARPUS	Juhatuse liige	09.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	327
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-173
Kokku	154
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	154
Kokku	154

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	327
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-173
Kokku	154
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	154
Kokku	154

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	13779	69.83%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	5953	30.17%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
korporatsioon Filiae Patriae	80081449		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7427147
E-posti aadress	mkesimees@cfp.ee