

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: FL Start OÜ

registrikood: 12011575

tänava/talu nimi, Linnuka tee 5
maja ja korteri number:

küla: Liivamäe küla

vald: Jõelähtme vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 74207

telefon: +3725049839

faks:

e-posti aadress: info@levstal.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Laenunõuded	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Intressikulud	15
Lisa 15 Intressitulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2022. aastal jätkus ettevõtte traditsiooniline äritegevus. FL Start OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

28.12.2022.a. sõlmisid FL Start OÜ ja Loo Properties OÜ ühinemislepingu. Ühinemisotsus kinnitati 08.02.2023.

Tulud, kulud ja kasum

2022. aastal moodustas ettevõtte müügitulu 917 146 eurot. Müügitulust moodustas 100% müük. Ettevõtte puhaskasumiks kujunes 727 050 eurot.

Peamised finantssuhtarvud	2022	2021
Müügitulu (tuh eurot)	917	550
Puhaskasum (tuh eurot)	727	488
Käibe kasv %	66,73	3,97
Ärikasumi määr müügitulus %	54	73
Puhasrentaablus %	79,28	88,57
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,53	0,31
ROA %	5,49	7,43
ROE %	7,09	10,23

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2022 - \text{müügitulu } 2021) / \text{müügitulu } 2021 * 100$
- Ärikasumimäär (%) = $\text{ärikasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad eurodes, mistõttu on valuutakursi risk madal. Ettevõtte laenude intressimäär on seotud EURIBORiga.

Investeeringud

Aruandeperioodil soetati mitmesugust põhivara kokku 177 355 euro väärtuses ning investeeriti uue tootmishoone ehitusse 2 170 942 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

FL Start OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkata põhitegevusena kinnisvaraarendust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	173 023	136 415	
Nõuded ja ettemaksed	1 399 052	167 280	2
Kokku käibevarad	1 572 075	303 695	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	4 362 723	3 896 266	2
Kinnisvarainvesteeringud	7 106 818	3 168 812	5
Materiaalsed põhivarad	202 540	42 580	6
Kokku põhivarad	11 672 081	7 107 658	
Kokku varad	13 244 156	7 411 353	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	98 609	472 026	7
Võlad ja ettemaksed	522 732	522 978	8
Kokku lühiajalised kohustised	621 341	995 004	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 363 789	1 028 197	7
Võlad ja ettemaksed	0	7 288	8
Kokku pikaajalised kohustised	2 363 789	1 035 485	
Kokku kohustised	2 985 130	2 030 489	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 529 164	4 890 490	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	727 050	487 562	
Kokku omakapital	10 259 026	5 380 864	
Kokku kohustised ja omakapital	13 244 156	7 411 353	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	917 146	550 468	10
Muud äritulud	5 500	53 590	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 890	-9 437	11
Mitmesugused tegevuskulud	-122 736	-75 967	12
Tööjõukulud	-85 963	-33 895	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-172 253	-82 345	5,6
Muud ärikulud	-23 205	-553	
Ärikasum (kahjum)	490 599	401 861	
Intressitulud	312 463	121 443	15
Intressikulud	-74 466	-28 660	14
Muud finantstulud ja -kulud	-1 546	-7 082	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	727 050	487 562	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	727 050	487 562	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

FL Start OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standartiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

FL Start OÜ on vastavalt Raamatupidamise seadusele koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

FL Start OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2022 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud

Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud ärikuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuleeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ning kasuliku eluea määramisel lähtutakse samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsetele põhivaradele.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 128 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse

seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 128

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5-10 aastat
Inventar ja sisseseade	5 aastat

Rendid

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Kommunaalteenuste (so. elektrienergia, soojaenergia, vesi jmt) osas saldeeritakse kommunaalteenuste pakkujate poolt esitatud arved rentnikele edasitehtud arvetega, kuna ettevõtte ei loe kommunaalteenuste osutamist oma põhitegevuseks.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Eestis kehtiva maksusüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi.

Seotud osapooled

Kontsern loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele. Seotud osapooled on:

1. Kontserni tegevdirektor, juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukordadele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	147 774	147 774	0	
Ostjatelt laekumata arved	147 774	147 774	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	17 786	17 786		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30 361	30 361	0	3
Laenunõuded	5 122 810	1 148 423	3 974 387	4
Muud nõuded	442 041	53 705	388 336	
Intressinõuded	442 041	53 705	388 336	
Ettemaksed	1 003	1 003	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 003	1 003	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 761 775	1 399 052	4 362 723	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	35 554	35 554	0	
Ostjatelt laekumata arved	35 554	35 554	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	75 918	75 918	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 240	7 240	0	3
Laenunõuded	3 793 828	47 028	3 746 800	4
Muud nõuded	150 118	652	149 466	
Intressinõuded	150 118	652	149 466	
Ettemaksed	888	888	0	
Tulevaste perioodide kulud	636	636	0	
Muud makstud ettemaksed	252	252	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 063 546	167 280	3 896 266	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	28 800	0	6 988	0
Üksikisiku tulumaks	0	975	0	391
Erisoodustuse tulumaks	0	208	0	14
Sotsiaalmaks	0	1 664	0	660
Kohustuslik kogumispension	0	27	0	13
Töötuskindlustusmaksed	0	115	0	48
Ettemaksukonto jääk	1 561		252	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	30 361	2 989	7 240	1 126

Maksuhalduril on õigus kontrollida majandusüksuse maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.
Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Investeeringis-ja käibelaenu	5 122 810	1 148 423	3 974 387	4,5-18% aastas	EUR	2023-2026
Laenunõuded	5 122 810	1 148 423	3 974 387			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Investeeringis-ja käibelaenu	3 793 828	47 028	3 746 800	4,5-5% aastas	EUR	2022-2026
Laenunõuded	3 793 828	47 028	3 746 800			

Väljastatud laenude tagatiseks on ettevõtete koguvara.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020				
Soetusmaksumus	379 350	2 203 191	0	2 582 541
Akumuleeritud kulum		-424 991	0	-424 991
Jääkmaksumus	379 350	1 778 200	0	2 157 550
Ostud ja parendused	0	0	83 658	83 658
Müügid	0	-117 300	0	-117 300
Amortisatsioonikulu	0	-63 036	0	-63 036
Lisandumised äriühenduste kaudu	778 498	0	329 442	1 107 940
31.12.2021				
Soetusmaksumus	1 157 848	2 067 191	413 100	3 638 139
Akumuleeritud kulum	0	-469 327	0	-469 327
Jääkmaksumus	1 157 848	1 597 864	413 100	3 168 812
Ostud ja parendused	0	0	2 170 942	2 170 942
Amortisatsioonikulu	0	-142 844	0	-142 844
Lisandumised äriühenduste kaudu	49 921	1 859 987	0	1 909 908
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 207 769	4 761 441	2 584 042	8 553 252
Akumuleeritud kulum	0	-1 446 434	0	-1 446 434
Jääkmaksumus	1 207 769	3 315 007	2 584 042	7 106 818

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	917 146	550 468
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	27 890	9 437
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	168 000

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

									Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2020									
Soetusmaksumus	4 950	12 489	137 954	155 393	42 131	0	0	0	197 524
Akumuleeritud kulum	-3 975	-12 081	-89 908	-105 964	-32 619	0	0	0	-138 583
Jääkmaksumus	975	408	48 046	49 429	9 512	0	0	0	58 941
Ostud ja parendused	0	0	0	0	1 641	0	0	0	1 641
Lisandumised äriühenduste kaudu	0	249	0	249	1 058	0	0	0	1 307
Amortisatsioonikulu	-650	-501	-13 795	-14 946	-4 363	0	0	0	-19 309
31.12.2021									
Soetusmaksumus	4 950	12 738	137 954	155 642	44 830	0	0	0	200 472
Akumuleeritud kulum	-4 625	-12 582	-103 703	-120 910	-36 982	0	0	0	-157 892
Jääkmaksumus	325	156	34 251	34 732	7 848	0	0	0	42 580
Ostud ja parendused	0	860	31 000	31 860	49 495	0	96 000	96 000	177 355
Lisandumised äriühenduste kaudu	0	1 524	0	1 524	10 490	0	0	0	12 014
Amortisatsioonikulu	-325	-789	-15 861	-16 975	-12 434	0	0	0	-29 409
31.12.2022									
Soetusmaksumus	4 950	16 977	288 647	310 574	114 866	0	96 000	96 000	521 440
Akumuleeritud kulum	-4 950	-15 226	-239 257	-259 433	-59 467	0	0	0	-318 900
Jääkmaksumus	0	1 751	49 390	51 141	55 399	0	96 000	96 000	202 540

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen pangalt	2 462 398	98 609	2 363 789		6 kuu Euribor+4,5% aastas	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	2 462 398	98 609	2 363 789				
Laenukohustised kokku	2 462 398	98 609	2 363 789				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen pangalt	990 143	47 826	942 317	0	6 kuu Euribor+4,5% aastas	EUR	2025
Investeeringis-ja käibelaenud seotud osapooltelt	510 080	424 200	85 880	0	4,5-5% aastas	EUR	2022-2023
Pikaajalised laenud kokku	1 500 223	472 026	1 028 197	0			
Laenukohustised kokku	1 500 223	472 026	1 028 197	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	379 350	379 350
Ehitised	1 535 848	1 597 864
Masinaid ja seadmed	42 209	34 576
Muud materiaalsed põhivarad	0	7 137
Kokku	1 957 407	2 018 927

Pangalaenu tagatisena on kinnistule seotud I järjekohale hüpoteek summas 3 milj. eurot. Lisaks garanteerib laenu tagasimakseid ettevõttega seotud äriühing summas 3,012 milj. eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	331 769	331 769		
Võlad töövõtjatele	10 532	10 532		
Võlad seotud osapooltele	4 203	4 203		
Maksuvõlad	2 989	2 989		3
Muud võlad	116 569	116 569		
Intressivõlad	114 887	114 887		
Muud viitvõlad	1 682	1 682		
Saadud ettemaksed	56 670	56 670		
Muud saadud ettemaksed	56 670	56 670		
Kokku võlad ja ettemaksed	522 732	522 732		

	31.12.2021	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	86 043	86 043	0	
Võlad töövõtjatele	4 776	4 776	0	
Maksuvõlad	1 126	1 126	0	3
Muud võlad	113 817	106 529	7 288	
Intressivõlad	112 203	104 915	7 288	
Muud viitvõlad	1 614	1 614	0	
Saadud ettemaksed	324 504	324 504	0	
Muud saadud ettemaksed	324 504	324 504	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	530 266	522 978	7 288	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Põhikirja kohaselt on FL Start OÜ miinimumkapital 2 556 eurot ja maksimumkapital 10 224 eurot.

28.12.2022.a. sõlmisid FL Start OÜ ja Loo Properties OÜ ühinemislepingu. Ühinemiskasumiks kujunes 4 151 112 eurot, mis kajastati Ühendava ühingu jaotamata kasumis. Ühinemisotsus kinnitati 08.02.2023.

FL Start OÜ jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2022 moodustas 10 256 214 eurot (31. detsember 2021: 5 378 052) eurot.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	917 146	498 968
Läti	0	51 500
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	917 146	550 468
Kokku müügitulu	917 146	550 468
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üüriteenused	917 146	550 468
Kokku müügitulu	917 146	550 468

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	6 625	4 200
Energia	237	0
Kütus	237	0
Alltöövõtutööd	14 885	3 504
Transpordikulud	542	0
Üür ja rent	2 629	0
Muud	2 972	1 733
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	27 890	9 437

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Maarent	10 844	10 279
Üür ja rent	22 185	18 225
Energia	8 360	3 023
Kütus	8 360	3 023
Mitmesugused bürookulud	48 639	22 551
Lähetuskulud	31 025	20 137
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 683	54
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	1 698
Kokku mitmesugused tegevuskulud	122 736	75 967

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	64 247	25 333
Sotsiaalmaksud	21 716	8 562
Kokku tööjõukulud	85 963	33 895
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	7	3

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	74 466	28 660
Kokku intressikulud	74 466	28 660

Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	312 463	121 443
Kokku intressitulud	312 463	121 443

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 156 900	47 848
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 929	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 193 829	47 848
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	529 115
Kokku laenukohustised	0	529 115
Võlad ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	28 389	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	125 696	4 875
Kokku võlad ja ettemaksed	154 085	4 875

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	4 277 600	3 674 543
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 277 600	3 674 543
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	93 168
Kokku laenukohustised	0	93 168

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	3 625 528	21 500	3 604 028	97 574
Kokku antud laenud	0	3 625 528	21 500	3 604 028	97 574

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 557 000	3 293 217	1 881 170	4 969 047	245 856
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	47 028	22 000	69 000	28	1 288
Kokku antud laenud	3 604 028	3 315 217	1 950 170	4 969 075	247 144

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	505 750	4 330	0	510 080	23 183
Kokku laenukohustised	505 750	4 330	0	510 080	23 183

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	15 000	15 000	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	510 080	0	510 080	0	9 972
Kokku laenukohustised	510 080	15 000	525 080	0	9 972

MÜÜDUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	0	66 550	0	370	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	20 100	306 221	0	0	0	0
Kokku müüdnud	20 100	306 221	66 550	0	370	0

OSTETUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	0	25 429	0	319	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	4 497	14 254	100 000	3 002	1 911	0
Kokku ostetud	4 497	14 254	125 429	3 002	2 230	0

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2022	31.12.2021	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 011 903	2 000 000	2025
Kokku saadud garantiid/tagatised	3 011 903	2 000 000	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
---	--	--

	2022	2021
Arvestatud tasu	52 025	9 723

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.11.2023

FL Start OÜ (registrikood: 12011575) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIKTOR LEVADA	Juhatuse liige	10.11.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FL Start OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud FL Start OÜ (ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et 2022 aastal FL Start OÜ (ühendav ühing) ühines Loo Properties OÜ-ga, registrikood 12194245. Täpsemalt vaata aastaaruande Lisa 9. Meie arvamus ei ole märkusega seoses selle asjaoluga.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt lühendatud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid,

kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu lühendatud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aleksei Kisseljov

Vandeaudiitori number 585

Lahendused Pluss KV OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 190

Pärnu mnt 142, Tallinn, Harju maakond, 11317

10.11.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

FL Start OÜ (registrikood: 12011575) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	10.11.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 529 164
Aruandeaasta kasum (kahjum)	727 050
Kokku	10 256 214
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 256 214
Kokku	10 256 214

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	917146	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6867968
Faks	+372 6867945
Mobiiltelefon	+372 58868157
E-posti aadress	info@loorent.ee