

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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: +372 58868157, +372 6867968

faks: +372 6867945

e-posti aadress: info@loorent.ee

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 Muud äritulud	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Intressikulud	15
Lisa 16 Intressitulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2021. aastal jätkus ettevõtte traditsiooniline äritegevus. FL Start OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

29.11.2021.a. sõlmisid FL Start OÜ, Wevelde Kaubandus OÜ ja Kuuse Arenduse OÜ ühinemislepingu. Ühinemisotsus kinnitati 03.01.2022.

Tulud, kulud ja kasum

2021. aastal moodustas ettevõtte müügitulu 550 468 eurot. Müügitulust moodustas 91% müük Eestisse ja 9% Läti Vabariiki. Ettevõtte puhaskasumiks kujunes 487 562 eurot.

Peamised finantssuhtarvud	2021	2020
Müügitulu (tuh eurot)	550	529
Puhaskasum (tuh eurot)	488	326
Käibe kasv %	3,97	-11,39
Ärikasumi määr müügitulus %	73	64,52
Puhasrentaablus %	88,57	61,63
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,31	19,79
ROA %	7,43	9,81
ROE %	10,23	13,57

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2021 - \text{müügitulu } 2020) / \text{müügitulu } 2020 * 100$
- 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 inventari kokku 1 641 euro väärtuses ning investeeriti uue tootmishoone ehitusse 83 659 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

FL Start OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkata põhitegevusena kinnisvaraarendust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	136 415	848 418	
Nõuded ja ettemaksed	167 280	26 252	2
Kokku käibevarad	303 695	874 670	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	2 556	
Nõuded ja ettemaksed	3 896 266	223 854	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 168 812	2 157 550	5
Materiaalsed põhivarad	42 580	58 941	6
Kokku põhivarad	7 107 658	2 442 901	
Kokku varad	7 411 353	3 317 571	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	472 026	0	7
Võlad ja ettemaksed	522 978	44 208	8
Kokku lühiajalised kohustised	995 004	44 208	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 028 197	424 200	7
Võlad ja ettemaksed	7 288	450 826	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 035 485	875 026	
Kokku kohustised	2 030 489	919 234	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 890 490	2 069 978	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	487 562	325 547	
Kokku omakapital	5 380 864	2 398 337	
Kokku kohustised ja omakapital	7 411 353	3 317 571	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	550 468	529 103	10
Muud äritulud	53 590	418	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 437	-6 925	12
Mitmesugused tegevuskulud	-75 967	-45 926	13
Tööjõukulud	-33 895	-32 474	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-82 345	-85 637	5,6
Olulised käibevara allahindlused	0	-3 369	
Muud ärikulud	-553	-13 818	
Ärikasum (kahjum)	401 861	341 372	
Intressitulud	121 443	13 848	16
Intressikulud	-28 660	-29 982	15
Muud finantstulud ja -kulud	-7 082	309	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	487 562	325 547	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	487 562	325 547	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

FL Start OÜ 2021. 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 2021 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 vähenemisenä.

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 järgnevates 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 ettevõtetel 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 ärioludele otsustele. Seotud osapooled on:

1. Tütar- ja sidusettevõtted;
2. Kontserni tegevdirektor, juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele. 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)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	25 516	25 516	0	
Ostjatelt laekumata arved	25 516	25 516	0	
Laenunõuded	200 800	0	200 800	4
Muud nõuded	23 054	0	23 054	
Intressinõuded	23 054	0	23 054	
Ettemaksed	736	736	0	
Tulevaste perioodide kulud	736	736	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	250 106	26 252	223 854	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	6 988	0	0	6 535
Üksikisiku tulumaks	0	391	0	389
Erisoodustuse tulumaks	0	14	0	0
Sotsiaalmaks	0	660	0	660
Kohustuslik kogumispension	0	13	0	25
Töötuskindlustusmaksed	0	48	0	48
Ettemaksukonto jääk	252		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 240	1 126	0	7 657

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)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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	17
Laenunõuded	3 793 828	47 028	3 746 800				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Investeeringis- ja käibelaenu	200 800		200 800	4,5% aastas	EUR	2025	17
Laenunõuded	200 800	0	200 800				

Väljastatud laenude tagatiseks on ettevõtete koguvara.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2019				
Soetusmaksumus	379 350	2 203 191	0	2 582 541
Akumuleeritud kulum	0	-358 896	0	-358 896
Jääkmaksumus	379 350	1 844 295	0	2 223 645
Amortisatsioonikulu	0	-66 095	0	-66 095
31.12.2020				
Soetusmaksumus	379 350	2 203 191	0	2 582 541
Akumuleeritud kulum	0	-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

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	550 468	528 867
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 437	7 643
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	168 000	0

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019						
Soetusmaksumus	4 950	10 125	137 954	153 029	39 505	192 534
Akumuleeritud kulum	-2 985	-10 007	-76 112	-89 104	-29 938	-119 042
Jääkmaksumus	1 965	118	61 842	63 925	9 567	73 492
Ostud ja parendused	0	0	0	0	4 991	4 991
Amortisatsioonikulu	-990	-118	-13 796	-14 904	-4 638	-19 542
Varasemate allahindluste tühistamised	0	408	0	408	-408	
31.12.2020						
Soetusmaksumus	4 950	12 489	137 954	155 393	42 131	197 524
Akumuleeritud kulum	-3 975	-12 081	-89 908	-105 964	-32 619	-138 583
Jääkmaksumus	975	408	48 046	49 429	9 512	58 941
Ostud ja parendused	0	0	0	0	1 641	1 641
Lisandumised äriühenduste kaudu	0	249		249	1 058	1 307
Amortisatsioonikulu	-650	-501	-13 795	-14 946	-4 363	-19 309
31.12.2021						
Soetusmaksumus	4 950	12 738	137 954	155 642	44 830	200 472
Akumuleeritud kulum	-4 625	-12 582	-103 703	-120 910	-36 982	-157 892
Jääkmaksumus	325	156	34 251	34 732	7 848	42 580

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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% aastast	EUR	2025	
Investeeringis-ja käibelaenud seotud osapooltelt	510 080	424 200	85 880	0	4,5-5% aastast	EUR	2022-2023	17
Pikaajalised laenud kokku	1 500 223	472 026	1 028 197	0				
Laenukohustised kokku	1 500 223	472 026	1 028 197	0				

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringis-ja käibelaenud	424 200	0	424 200	0	4,5% aastast	EUR	2022	17
Pikaajalised laenud kokku	424 200	0	424 200	0				
Laenukohustised kokku	424 200	0	424 200	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	379 350	379 350
Ehitised	1 597 864	1 778 200
Masinaid ja seadmeid	34 576	49 429
Muud materiaalsed põhivarad	7 137	9 512
Kokku	2 018 927	2 216 491

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		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
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

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	10 242	10 242	0
Võlad töövõtjatele	3 949	3 949	0
Maksuvõlad	7 657	7 657	0
Muud võlad	86 502	676	85 826
Intressivõlad	85 826	0	85 826
Muud viitvõlad	676	676	0
Saadud ettemaksed	386 684	21 684	365 000
Muud saadud ettemaksed	386 684	21 684	365 000
Kokku võlad ja ettemaksed	495 034	44 208	450 826

Muude pikaajaliste saadud ettemaksetena kajastub kinnisvaraalse ühisprojekti tarbeks laekunud finantseering eraettevõtelt. Ühisprojekti mittekaivitumisel kuulub raha tagastamisele.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
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.

29.11.2021.a. sõlmisid FL Start OÜ, Wevelde Kaubandus OÜ ja Kuuse Arenduse OÜ ühinemislepingu. Ühinemiskasumiks kujunes 2 494 965 eurot, mis kajastati Ühendava ühingu jaotamata kasumis. Ühinemisotsus kinnitati 03.01.2022.

FL Start OÜ jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2021 moodustas 5 378 052 eurot (31. detsember 2020: 2 395 525) eurot.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	498 968	529 103
Läti	51 500	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	550 468	529 103
Kokku müügitulu	550 468	529 103
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üüriteenused	550 468	528 867
Metalli müük	0	236
Kokku müügitulu	550 468	529 103

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	50 700	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	390	0
Muud	2 500	418
Kokku muud äritulud	53 590	418

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	4 200	0
Alltöövõtutööd	3 504	5 193
Muud	1 733	1 732
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	9 437	6 925

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Maarent	10 279	718
Üür ja rent	18 225	18 792
Energia	3 023	2 637
Kütus	3 023	2 637
Mitmesugused bürookulud	22 551	23 515
Lähetuskulud	20 137	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	54	264
Kulu ebatähtsusest laekuvatest nõuetest	1 698	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	75 967	45 926

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	25 333	24 271
Sotsiaalmaksud	8 562	8 203
Kokku tööjõukulud	33 895	32 474
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	28 660	29 982
Kokku intressikulud	28 660	29 982

Lisa 16 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu laenudelt	121 443	13 848
Kokku intressitulud	121 443	13 848

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	47 848	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 848	0
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	529 115	0
Kokku laenukohustised	529 115	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 107
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 875	0
Kokku võlad ja ettemaksed	4 875	4 107

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 674 543	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 674 543	0
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	510 026
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	93 168	0
Kokku laenukohustised	93 168	510 026

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	35 050	511 903	546 953	0	14 632
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	423 120	258 000	681 120	0	11 976
Kokku antud laenud	458 170	769 903	1 228 073	0	26 608

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	981 533	0	475 783	505 750	45 904
Kokku laenukohustised	981 533	0	475 783	505 750	45 904

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

MÜÜDUD	2021			2020		
	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	370	0	236	89 373	0
Kokku müüdnud	0	370	0	236	89 373	0

OSTETUD	2021			2020		
	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	319	0	2 210	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 002	1 911	0	0	0	0
Kokku ostetud	3 002	2 230	0	2 210	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020

Arvestatud tasu	9 723	8 473
-----------------	-------	-------

Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva

24. veebruaril 2022 algas laiaulatuslik Venemaa Föderatsiooni relvajõudude rünnak Ukraina vastu.

Ettevõtte käsitleb olukorda mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena. Jälgime olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärt negatiivset mõju meie tegevusele.

Aruande koostamise hetkel ei ole juhtkonnal infot, mis annaks alust arvata, et Ukraina sõja mõju seab tõenäoliselt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse järgneva 12 kuu jooksul.

Ettevõtte laekumiste korrapärasust ei ole Ukraina sõda mõjutanud ning rendihindade alandamist ei ole toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.11.2022

FL Start OÜ (registrikood: 12011575) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIKTOR LEVADA	Juhatuse liige	07.11.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FL Start OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud FL Start OÜ (ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 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 „Vandeaudiitori 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 arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. 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 arvamusel 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 märkimisväärselt 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 Kisselov

Vandeaudiitori number 585

Lahendused Pluss KV OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 190

Pärnu mnt 142, 11317 Tallinn

07.11.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

FL Start OÜ (registrikood: 12011575) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	07.11.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 890 490
Aruandeaasta kasum (kahjum)	487 562
Kokku	5 378 052
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 378 052
Kokku	5 378 052

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	550468	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Viktor Levada	35906120340	Koogi küla, Jõelähtme vald, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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