

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Flora Maja OÜ

registrikood: 12722081

tänavanimi, maja ja korteri number: Väike-Turu tn 5-81

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51013

telefon: +372 5113903

e-posti aadress: info@lumicapital.eu

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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Lisa 14 Tegevuse jätkuvuse lisa	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Flora Maja OÜ loodi 2014. aastal. Samal aastal soetati kinnistu Tulika 19 koos seal asuva hoonestusega. Aastal 2018 arendati olemasolevatele hoonetele lisaks ka uus büroohoone. Ettevõtte tegevuseks on Tulika 19 asuva kinnisvarainvesteeringu juhtimine.

Finantstulemused

Ettevõtte varade maht aruandepäeva seisuga oli 8,47 miljonit eurot. Aruandeaastal teeniti müügitulu 918 tuhat eurot (2020: 796 tuhat eurot) ning ärikasumit ilma ümberhindluse mõjuta 511 tuhat eurot (2020: 455 tuhat eurot).

2021. aastal oli ettevõttes 1 töölepinguga töötaja ning tööjõukulud aastas kokku 14 049 eurot. OÜ Flora Maja juhatus koosneb neljast liikmest ning 2021. aastal juhatusele tasusid ei arvestatud.

Olulisi keskkonna- või sotsiaalseid mõjusid ettevõtte tegevusega ei kaasne. Intressimäärade, valuutakursside ja börsikursside maandamiseks tuletisinstrumente või muid vahendeid ei kasutata. Ettevõtte ei tegele ega plaani tegeleda arendus- või uurimistegevusega.

Suhtarvud

	2021	2020
Ärikasumi marginaal	55,70%	57,15%
ROA	6,20%	5,73%
ROE	10,61%	10,61%

Definitsioonid ja valemid:

- Ärikasumi marginaal = ärikasum ilma ümberhindluse mõjuta / müügitulu
- ROA: varade tootlus (*Return on Assets*) = ärikasum ilma ümberhindluse mõjuta / keskm. koguvaram
- ROE: omakapitali tootlus (*Return on Equity*) = puhaskasum ilma ümberhindluse mõjuta / keskm. Omakapital

Aruandeperioodi järgne

Bilansipäevajärgselt 2022. aasta veebruaris alustas Venemaa sissetungi Ukrainasse, mis on mõjutanud majandust kogu maailmas, sealhulgas Eestis. Tegemist on mitte-korrigeeriva bilansipäevajärgse sündmusega. Majandusaasta aruande kinnitamise hetkel ei pea me võimalikuks mõju kvantitatiivset hindamist ettevõtte tulemustele.

2022. aastal on plaanis jätkata kinnisvarainvesteeringu juhtimist ja äriruumide üürileandmist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	206 204	181 506	
Nõuded ja ettemaksed	57 714	86 100	2
Kokku käibevarad	263 918	267 606	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	8 201 660	7 748 628	3
Kokku põhivarad	8 201 660	7 748 628	
Kokku varad	8 465 578	8 016 234	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	243 125	4 162 500	4
Võlad ja ettemaksed	296 264	279 838	5
Kokku lühiajalised kohustised	539 389	4 442 338	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 857 375	340 000	4
Võlad ja ettemaksed	35 704	35 704	5
Kokku pikaajalised kohustised	3 893 079	375 704	
Kokku kohustised	4 432 468	4 818 042	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Muud reservid	30 000	30 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 165 692	2 843 474	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	834 918	322 218	
Kokku omakapital	4 033 110	3 198 192	
Kokku kohustised ja omakapital	8 465 578	8 016 234	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	917 516	795 821	7
Muud äritulud	465 773	2 054	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-256 821	-189 601	9
Mitmesugused tegevuskulud	-150 026	-142 496	10
Tööjõukulud	-14 049	-9 532	11
Muud ärikulud	0	-1 412	
Ärikasum (kahjum)	962 393	454 834	
Intressitulud	10	3	
Intressikulud	-127 485	-132 619	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	834 918	322 218	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	834 918	322 218	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Flora Maja OÜ raamatupidamise lühendatud aastaaruanne on koostatud 2021 kohta ja on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Äriühing vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3). Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande. Väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja juhendi RTJ 15 "Lisades avalikustav informatsioon" paragrahvis 59 sätestatud lisadest.

Flora Maja OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses laekumise tõenäolisusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuete allahindlusi kajastatakse kontraktontol "ebatõenäoliselt laekuvad summad" ning kajastatakse ka perioodikuluna.

Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulude vähendusena perioodis, millal laekumine toimus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), 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 kinnisvarainvesteering iga bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast. Laenukohustusi, mille tagastamise tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Ettevõtte müügitulu sisaldab üüritulu ja kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid (edasimüüdud teenused).

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Edasimüüdud teenuste tulu kajastatakse perioodil, millal kontroll teenuste üle läheb üle kliendile, s.t teenuse osutamise perioodil. Edasimüüdud tulu kajastatakse müügituluna ning samale tulule vastavad kulud müüdud teenuste kuluna.

Kulud

Kulusid kajastatakse perioodides, kui kajastatakse nendega seotud tulud.

Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Soodusmäär (14/86) saab kasutada dividendimaksele, mis ei ületa kolmel eelneval majandusaastal maksustatud keskmist jaotatud kasumit. Esimene arvesse võetav aasta on 2018.

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.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- a. omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	57 498	57 498	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	57 498	57 498	0	0	
Ettemaksed	216	216	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	216	216	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	57 714	57 714	0	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	25 175	25 175	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	25 175	25 175	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	60 000	60 000	0	0	12
Ettemaksed	925	925	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	221	221	0	0	
Muud makstud ettemaksed	704	704	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	86 100	86 100	0	0	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	7 733 344
Ostud ja parendused	15 284
31.12.2020	7 748 628
Ostud ja parendused	1 660
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	451 372
31.12.2021	8 201 660

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	615 118	570 668
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-147 202	-132 968

Kinnisvarainvesteeringu hindamiseks õiglasesse väärtusesse on kasutatud ettevõttesisest hindamist. Kinnistu õiglase väärtuse hindamiseks

kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit. Rahavoogude diskonteeritud väärtuse leidmiseks prognoositi tulevast üüritulu (sh üüritulu m2 kohta ja hõivatus) ja kinnisvaraobjekti ekspluatatsioonikulusid. Rahavoogude prognoosimisel lähtuti tegelikult kehtivatest üürilepingutest.

Netorahavoogude nüüdisväärtuse diskonteeriti rahavood turutasemel diskontomääraga, et peegeldada ärikinnisvara väärtuse turuolukorda ning võtta arvesse tulevaste rahavoogudega seonduvaid riske.

Hindamise eeldused 2021 2020

Diskontomäär: 9% 9,5%

Kapitalisatsioonimäär: 7,5% 7,5%

Vakantsusmäär: 5% 5,0%-7,0%

Üürihinna tõusu määr: 1,5% 1,0%

Kinnisvarainvesteeringult teenitud üüritulu on kajastatud ka lisa 7.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud juriidilistelt isikutelt	163 000	0	0	163 000	kuni 12%	EUR	31.01.2028	12
Laenud krediitiasutustelt	3 937 500	243 125	3 694 375	0	6 kuu euribor+2,0%	EUR	05.12.2026	
Pikaajalised laenud kokku	4 100 500	243 125	3 694 375	163 000				
Laenukohustised kokku	4 100 500	243 125	3 694 375	163 000				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud juriidilistelt isikutelt	340 000	0	0	340 000	kuni 12%	EUR	31.01.2028	12
Laenud krediitiasutustelt	4 162 500	4 162 500	0	0	2,15%+Euribor	EUR	05.12.2021	
Pikaajalised laenud kokku	4 502 500	4 162 500	0	340 000				
Laenukohustised kokku	4 502 500	4 162 500	0	340 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	8 201 660	7 748 628
Kokku	8 201 660	7 748 628

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid summas 5 880 000 eurot, kinnistule Tulika tn 19, Tallinn. Vastava kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus on 8 201 660 eurot (lisa 3).

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	50 658	50 658	0	0	
Võlad töövõtjatele	660	660	0	0	
Võlad seotud osapooltele	2 426	2 426	0	0	12
Maksuvõlad	10 289	10 289	0	0	
Muud võlad	155 824	155 824	0	0	
Intressivõlad	154 499	154 499	0	0	12
Muud viitvõlad	1 325	1 325	0	0	
Saadud ettemaksed	112 111	76 407	35 704	0	
Muud saadud ettemaksed	112 111	76 407	35 704	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	331 968	296 264	35 704	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	31 152	31 152	0	0	
Võlad töövõtjatele	660	660	0	0	
Võlad seotud osapooltele	59 662	59 662	0	0	12
Maksuvõlad	6 141	6 141	0	0	
Muud võlad	126 254	126 254	0	0	
Intressivõlad	125 977	125 977	0	0	12
Muud viitvõlad	277	277	0	0	
Saadud ettemaksed	91 673	55 969	35 704	0	
Muud saadud ettemaksed	91 673	55 969	35 704	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	315 542	279 838	35 704	0	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	917 516	795 821	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	917 516	795 821	
Kokku müügitulu	917 516	795 821	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
kinnisvara üür	615 118	570 668	3
üüriga seotud kõrvalkulud	253 873	181 062	
muud teenused	48 525	44 091	
Kokku müügitulu	917 516	795 821	

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	451 372	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	3 189	2 054
Muud	11 212	0
Kokku muud äritulud	465 773	2 054

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Elektrienergia	72 971	42 548
Gaasi ostukulu	59 885	22 501
Vesi	6 802	6 575
Haldusteenus	21 334	22 547
Heakorrateenus	45 738	42 955
Tehnohooldus	25 720	25 769
Muud üürnikele osutatud teenused	21 231	21 102
Muud kulud	3 140	5 604
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	256 821	189 601

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	5 082	5 082	3
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-52	5 620	
Maaklerteenused	7 012	2 064	3
Kindlustus	2 662	2 672	3
Raamatupidamine, audiitor, juhtimisteenused	14 813	11 502	3
Üüripindadel tehtud remondid	5 557	7 992	3
Üldpindadel tehtud remondid	30 757	25 492	3
Muud hoonega seotud kulud	31 824	34 964	3
Juhtimisteenus	49 495	43 200	3
Muud	2 876	3 908	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	150 026	142 496	

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	10 500	7 124
Sotsiaalmaksud	3 549	2 408
Kokku tööjõukulud	14 049	9 532
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	24 Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	60 000	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	60 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	154 499	125 977	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 426	59 662	
Kokku võlad ja ettemaksed	156 925	185 639	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	163 000	340 000	4
Kokku laenukohustised	163 000	340 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	340 000	340 000	40 912	4
Kokku laenukohustised	340 000	340 000	40 912	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	340 000	177 000	163 000	28 522	4
Kokku laenukohustised	340 000	177 000	163 000	28 522	

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	6 036	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	44 049	45 280
Kokku ostetud	50 085	45 280

Aruandeperioodil tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei arvestatud ja muid olulisi soodustusi ei makstud.

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandepäevajärgselt on pangalaenu suurendatud 925 000 euro võrra. Ühtlasi on täielikult tagastatud omaniku laen ning sellega kaasnev intressikohustis.

Lisa 14 Tegevuse jätkuvuse lisa

Tegevuse jätkuvuse lisa: Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja ehk käibevarade suhe lühiajalistesse kohustistesse oli aruandekuupäeva seisuga 0,49 ja 2020. aasta lõpu seisuga 0,06. Lühiajalised kohustised on käibevaradest 275 471 euro võrra suuremad. See kinnisvaraettevõtetele tavapärane olukord tuleneb asjaolust, et varadest lühiajaliselt loodavad positiivsed rahavood ei kajastu lühiajaliste varade hulgas, kuid kohustistest tekkivad lühiajalised negatiivsed rahavood kajastuvad lühiajaliste kohustiste hulgas. See erinevus ei ohusta ettevõtte jätkusuutlikkust, sest ettevõtte jooksev rahavoog on piisaval tasemel lühiajaliste kohustiste täitmiseks - aasta 2021 ärikasum ilma kinnisvara ümberhindluseta oli 511 021 ehk 1,9x suurem lühiajaliste kohustiste ja käibevarade erinevusest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.04.1982

Flora Maja OÜ (registrikood: 12722081) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIKO URI	Juhatuse liige	27.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Flora Maja OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Flora Maja OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes 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 „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksptide 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.

Muu informatsioon

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknep oluliselt 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 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 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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvamiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas 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 märkimisväärsuste puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/
Indrek Alliksaar
Vandeauditori number 446

/digitaalselt allkirjastatud/
Lembi Uett
Vandeauditori number 566

27. aprill 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Flora Maja OÜ (registrikood: 12722081) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	27.04.2022
LEMBI UETT	Vandeaudiitor	27.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 165 692
Aruandeaasta kasum (kahjum)	834 918
Kokku	4 000 610
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 000 610
Kokku	4 000 610

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 165 692
Aruandeaasta kasum (kahjum)	834 918
Kokku	4 000 610
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 000 610
Kokku	4 000 610

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	917516	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
24 Holding OÜ	11170403	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5113903
E-posti aadress	info@lumicapital.eu