

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Flora Maja OÜ

registrikood: 12722081

tänav: Väike-Turu tn 5-81

linn: Tartu

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 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 Tulumaks	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

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 8,63 miljonit eurot (2021: 8,47 miljonit eurot). Aruandeaastal teeniti müügitulu 1 050 000 eurot (2021: 918 tuhat eurot) ning ärikasumit 535 tuhat eurot (2021: 511 tuhat eurot).

2022. aastal oli ettevõttes üks töölepinguga töötaja ning tööjõukulud aastas kokku 12 724 eurot. OÜ Flora Maja juhatus koosneb neljast liikmest ning 2022. 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

	2022	2021
Ärikasumi marginaal	51,01%	55,70%
ROA	6,26%	6,20%
ROE	7,74%	10,61%

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

Aruandeperioodi järgne

2023. aastal on plaanis jätkata kinnisvarainvesteeringu juhtimist ja äriruumide üürileandmist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	311 409	206 204	
Nõuded ja ettemaksed	79 568	57 714	2
Kokku käibevarad	390 977	263 918	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	8 239 580	8 201 660	3
Kokku põhivarad	8 239 580	8 201 660	
Kokku varad	8 630 557	8 465 578	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	243 125	243 125	4
Võlad ja ettemaksed	177 043	296 264	5
Kokku lühiajalised kohustised	420 168	539 389	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 376 250	3 857 375	
Võlad ja ettemaksed	35 704	35 704	
Kokku pikaajalised kohustised	4 411 954	3 893 079	
Kokku kohustised	4 832 122	4 432 468	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Muud reservid	0	30 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 492 973	3 165 692	12
Aruandeaasta kasum (kahjum)	302 962	834 918	
Kokku omakapital	3 798 435	4 033 110	
Kokku kohustised ja omakapital	8 630 557	8 465 578	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 049 649	917 516	7
Muud äritulud	3 966	465 773	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-372 400	-256 821	9
Mitmesugused tegevuskulud	-131 162	-150 026	10
Tööjõukulud	-12 724	-14 049	11
Muud ärikulud	-1 902	0	
Ärikasum (kahjum)	535 427	962 393	
Intressitulud	19	10	
Intressikulud	-105 575	-127 485	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	429 871	834 918	
Tulumaks	-126 909	0	12
Aruandeaasta kasum (kahjum)	302 962	834 918	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Flora Maja OÜ raamatupidamise lühendatud aastaaruanne on koostatud 2022 aasta 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 ettemaksud

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. Allahindluse korral vähendatakse nõuete bilansilist väärtust ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena.

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 igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandekuupäeva 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. Hilisemad parendusega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näit. remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

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 õiglase 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)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	79 107	79 107	0	0
Ostjatelt laekumata arved	79 107	79 107	0	0
Ettemaksed	461	461	0	0
Tulevaste perioodide kulud	120	120	0	0
Muud makstud ettemaksed	341	341	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	79 568	79 568	0	0

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	7 748 628
Ostud ja parendused	1 660
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	451 372
31.12.2021	8 201 660
Muud muutused	37 920
31.12.2022	8 239 580

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	642 541	615 118
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-128 420	-147 202

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.

Diskontomäär: 2022: 9% ; 2021: 9%

Kapitalisatsioonimäär: 2022: 7,5% ; 2021: 7,5%

Vakantsusmäär: 2022: 5% ; 2021: 5%

Üürihinna tõusu määr: 2022: 1,5% ; 2021: 1,5%

Kinnisvarainvesteeringult teenitud üüritulu on kajastatud ka lisas 7.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud krediitiasutustelt	4 619 375	243 125	4 376 250	0	6 kuu euribor+2,0%	EUR	05.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	4 619 375	243 125	4 376 250	0			
Laenukohustised kokku	4 619 375	243 125	4 376 250	0			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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
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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	8 239 580	8 201 660
Kokku	8 239 580	8 201 660

Aruandepäevajärgselt on pangalaenu tingimusi muudetud ja pikendatud põhiosamaksete graafikut.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	89 234	89 234	0	0
Võlad töövõtjatele	780	780	0	0
Võlad seotud osapooltele	71	71	0	0
Maksuvõlad	3 559	3 559	0	0
Muud võlad	1 805	1 805	0	0
Muud viitvõlad	1 805	1 805	0	0
Saadud ettemaksed	117 298	81 594	35 704	0
Muud saadud ettemaksed	117 298	81 594	35 704	0
Kokku võlad ja ettemaksed	212 747	177 043	35 704	0

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		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
Maksuvõlad	10 289	10 289	0	0
Muud võlad	155 824	155 824	0	0
Intressivõlad	154 499	154 499	0	0
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

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 049 649	917 516
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 049 649	917 516
Kokku müügitulu	1 049 649	917 516
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üür	642 541	615 118
Üüriga seotud kõrvalkulud	357 428	253 873
Muud teenused	49 680	48 525
Kokku müügitulu	1 049 649	917 516

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	451 372
Trahvid, viivised ja hüvitised	3 966	3 189
Muud	0	11 212
Kokku muud äritulud	3 966	465 773

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Elektrienergia	109 233	72 971
Gaasi ostukulu	120 319	59 885
Vesi	6 415	6 802
Haldusteenus	22 630	21 334
Heakorrateenus	53 417	45 738
Tehnohooldus	25 585	25 720
Muud üürnikele osutatud teenused	31 979	21 231
Muud kulud	2 822	3 140
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	372 400	256 821

Edasitehtud kulude summa on 372 325 eurot.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	5 082	5 082
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-52
Maaklerteenused	4 270	7 012
Kindlustus	1 918	2 662
Raamatupidamine, audiitor, juhtimisteenused	14 729	14 813
Üüripindadel tehtud remondid	11 154	5 557
Üldpindadel tehtud remondid	7 246	30 757
Muud hoonega seotud kulud	31 494	31 824
Juhtimisteenus	55 269	49 495
Muud	0	2 876
Kokku mitmesugused tegevuskulud	131 162	150 026

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	9 450	10 500
Sotsiaalmaksud	3 274	3 549
Kokku tööjõukulud	12 724	14 049
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Tulumaks (eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	507 637	126 909	0	0
Eesti	507 637	126 909	0	0
Kokku	507 637	126 909	0	0

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		

Emaettevõtja	0	154 499
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	71	2 426
Kokku võlad ja ettemaksed	71	156 925

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	0	163 000
Kokku laenukohustised	0	163 000

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	163 000	163 000	0	911
Kokku laenukohustised	163 000	163 000	0	911

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	12 048	6 036
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	44 950	44 049
Kokku ostetud	56 998	50 085

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.04.2023

Flora Maja OÜ (registrikood: 12722081) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN REKOR	Juhatuse liige	28.04.2023
RAIKO URI	Juhatuse liige	28.04.2023
ELMO SARAPUU	Juhatuse liige	28.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Flora Maja OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Flora Maja OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 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 arvestusekspertide 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 lahkneb 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 auditiprotseduureid 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 märkimisväärselt kahtlust 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 märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Lembi Uett

Vandeauditori number 566

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

29.04.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Flora Maja OÜ (registrikood: 12722081) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEMBI UETT	Vandeaudiitor	29.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 492 973
Aruandeaasta kasum (kahjum)	302 962
Kokku	3 795 935
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 795 935
Kokku	3 795 935

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 492 973
Aruandeaasta kasum (kahjum)	302 962
Kokku	3 795 935
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 795 935
Kokku	3 795 935

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1049649	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