

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** OÜ Floriston Grupp

**registrikood:** 10745095

**tänavanimi:** Toompuiestee 37

**maja number**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10149

**telefon:** +372 5041116

**e-posti aadress:** meelis.aab@go.ee

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 6  |
| Lisa 2 Raha                                 | 7  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                 | 8  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 8  |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud             | 9  |
| Lisa 6 Laenukohustised                      | 10 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                  | 11 |
| Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad    | 11 |
| Lisa 9 Müügitulu                            | 12 |
| Lisa 10 Muud äritulud                       | 12 |
| Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 12 |
| Lisa 12 Muud ärikulud                       | 13 |
| Lisa 13 Intressikulud                       | 13 |
| Lisa 14 Intressitulud                       | 13 |
| Lisa 15 Seotud osapooled                    | 13 |
| Aruande allkirjad                           | 15 |
| Vandeauditori aruanne                       | 16 |

## Tegevusaruanne

Floriston Grupp OÜ tegeleb peamiselt aadressil Tallinn, Mehaanika tn 12 asuva hoonetekompleksi haldamise ja üürile andmisega.

Aruandeaastal tagastati pangalaene kokku 174 126 eurot ning maksti intresse 54 018 eurot.

Ettevõtte müügitulu oli 2023. aastal 896 203 eurot (2022. aastal 942 466 eurot) eurot ning kasumiks kujunes 631 707 eurot (2022. aastal 167 599 eurot).

25.10.2023 omandas Floriston Grupp OÜ osa tervikuna RealWay OÜ.

2024. aastal jätkatakse olemasolevate hoonete haldamise ja rentimisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita. Juhatusel liikmele 2023 aastal tasu ei makstud.

| Peamised finantssuhtarvud                    | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Käibekapital                                 | 11 359 716 | 11 009 748 |
| <i>(käibevara - lühiajalised kohustised)</i> |            |            |
| Lühiajalise võla kattekordaja                | 33,96      | 49,83      |
| <i>(käibevara / lühiajalised kohustised)</i> |            |            |
| Rahakordaja                                  | 2,13       | 1,39       |
| <i>(raha / lühiajalised kohustised)</i>      |            |            |
| Võlakordaja                                  | 5,30%      | 6,18%      |
| <i>(kohustised / varad)</i>                  |            |            |
| Koguvara puhasrentaablus (ROA)               | 3,10%      | 1,92%      |
| <i>(puhaskasum / varad kokku)</i>            |            |            |
| Puhasrentaablus                              | 70,49%     | 40,9%      |
| <i>(puhaskasum / müügitulu)</i>              |            |            |
| Omakapitali puhasrentaablus (ROE)            | 3,28%      | 2,05%      |
| <i>(puhaskasum / omakapital)</i>             |            |            |
| Koguvara käibekordaja                        | 0,04       | 0,05       |
| <i>(müügitulu / bilansimaht)</i>             |            |            |
| Omakapitali osatähtsus                       | 94,69%     | 93,82%     |
| <i>(omakapital / kogupassiva)</i>            |            |            |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023        | 31.12.2022        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 734 281           | 314 028           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 10 970 030        | 10 921 192        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>11 704 311</b> | <b>11 235 220</b> |         |
| Põhivarad                                    |                   |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 8 608 700         | 8 608 700         | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>8 608 700</b>  | <b>8 608 700</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>20 313 011</b> | <b>19 843 920</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 297 016           | 174 126           | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 47 579            | 51 346            | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>344 595</b>    | <b>225 472</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 655 318           | 952 334           | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 78 008            | 62 731            | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>733 326</b>    | <b>1 015 065</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 077 921</b>  | <b>1 240 537</b>  |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556             | 2 556             |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256               | 256               |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 18 600 571        | 18 432 972        | 8       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 631 707           | 167 599           | 8       |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>19 235 090</b> | <b>18 603 383</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>20 313 011</b> | <b>19 843 920</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 896 203        | 942 466        | 9       |
| Muud äritulud                               | 287            | 2 006          | 10      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -295 664       | -291 938       | 11      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -59 852        | -51 724        |         |
| Muud ärikulud                               | -3 597         | -568 237       | 12      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>537 377</b> | <b>32 573</b>  |         |
| Intressitulud                               | 148 348        | 164 412        | 14      |
| Intressikulud                               | -54 018        | -29 386        | 13      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>631 707</b> | <b>167 599</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>631 707</b> | <b>167 599</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Floriston Grupp OÜ (edaspidi: ettevõtte) on koostanud 2023.a. kohta väikeettevõtte lühendatud aastaaruande. Nimetatud aruanne on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Kasumiaruandes liigitatakse kulud lähtudes nende olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

### Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

### Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

### Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). 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.

**Seotud osapooled**

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks :

- 1) Omanikke
- 2) Tütar- ja sidusettevõtteid
- 3) Tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- 4) Eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

## **Lisa 2 Raha**

(eurodes)

|                   | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Arvelduskontod    | 731 725           | 311 472           |
| Sularaha kassas   | 2 556             | 2 556             |
| <b>Kokku raha</b> | <b>734 281</b>    | <b>314 028</b>    |

Ettevõttel on raha pangas ja kassas 9 912 811 (2022.a 9 492 558) eurot, millest on laenuks antud kontsernikonto kaudu 9 178 530 (2022.a 9 178 530) eurot ja kajastub nõudena. Vt. lisa 3.

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2023        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu              | 34 184            | 34 184                            | 0                   | 0           |
| Ostjatelt laekumata arved         | 34 184            | 34 184                            | 0                   | 0           |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 9 178 530         | 9 178 530                         | 0                   | 0           |
| Laenunõuded                       | 832 856           | 832 856                           | 0                   | 0           |
| Muud nõuded                       | 922 443           | 922 443                           | 0                   | 0           |
| Intressinõuded                    | 922 443           | 922 443                           | 0                   | 0           |
| Ettemaksed                        | 2 017             | 2 017                             | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>10 970 030</b> | <b>10 970 030</b>                 | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

  

|                                   | 31.12.2022        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu              | 35 886            | 35 886                            | 0                   | 0           |
| Ostjatelt laekumata arved         | 35 886            | 35 886                            | 0                   | 0           |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 9 178 530         | 9 178 530                         | 0                   | 0           |
| Laenunõuded                       | 832 856           | 832 856                           | 0                   | 0           |
| Muud nõuded                       | 872 102           | 872 102                           | 0                   | 0           |
| Intressinõuded                    | 872 102           | 872 102                           | 0                   | 0           |
| Ettemaksed                        | 1 818             | 1 818                             | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>10 921 192</b> | <b>10 921 192</b>                 | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

Laenunõuded summas 832 856 eurot (2022.a. 832 856) on seotud osapooltele, mille intress on 6%.  
 2023.a. saadi kontsernikontolt intresse summas 98 377€ intressimääraga 1%.

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 9 279        | 7 495        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>9 279</b> | <b>7 495</b> |



## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |          |         |
|------------------------|----------|---------|
|                        | Ehitised | Kokku   |
| <b>31.12.2021</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 117 000  | 117 000 |
| Akumuleeritud kulum    | 0        | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 117 000  | 117 000 |
|                        |          |         |
|                        |          |         |
| <b>31.12.2022</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 117 000  | 117 000 |
| Akumuleeritud kulum    | 0        | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 117 000  | 117 000 |
|                        |          |         |
|                        |          |         |
| <b>31.12.2023</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 117 000  | 117 000 |
| Akumuleeritud kulum    | 0        | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 117 000  | 117 000 |

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| <b>31.12.2021</b>                         | 8 709 600 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -217 900  |
| <b>31.12.2022</b>                         | 8 491 700 |
| <b>31.12.2023</b>                         | 8 491 700 |

|                                                 | 2023     | 2022     |
|-------------------------------------------------|----------|----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 641 440  | 688 381  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -233 960 | -243 171 |

Kinnisvarainvesteeringud koosnevad hoonestatud ja hoonestamata kinnistutest. Hoonestatud kinnistud on välja renditud. Hindamisel kasutati sisemiste ekspertide hinnanguid. Hinnati parima tootluse meetodil. Kapitalisatsiooni ehk tootluse määrana kasutati 9,0% ning vakantsi eeldati 10% netopinnast.

31.12.2023 ei ole ühe kinnistu (1/7-st) õiglase väärtuse määramine võimalik mõistliku kulu ja pingutusega, seega seda objekti kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, kuni õiglane väärtus muutub uuesti määratavaks.

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2023 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär        | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|-------------|---------------------|-------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                     |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                  |                        |             |                     |             |             |
| Swedbank AS                          | 952 334    | 297 016                          | 655 318                | 0           | 1,90%+6k<br>EURIBOR | EUR         | 2027        |
| <b>Pikaajalised laenud<br/>kokku</b> | 952 334    | 297 016                          | 655 318                | 0           |                     |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 952 334    | 297 016                          | 655 318                | 0           |                     |             |             |
|                                      |            |                                  |                        |             |                     |             |             |
|                                      | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär        | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                     |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                  |                        |             |                     |             |             |
| Swedbank AS                          | 1 126 460  | 174 126                          | 952 334                | 0           | 1,90%+6k<br>EURIBOR | EUR         | 2024-2025   |
| <b>Pikaajalised laenud<br/>kokku</b> | 1 126 460  | 174 126                          | 952 334                | 0           |                     |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 1 126 460  | 174 126                          | 952 334                | 0           |                     |             |             |

Jaanuaris 2024 suurendati laenu 1 800 000€ võrra.

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 30 620         | 30 620                            | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 9 279          | 9 279                             | 0                   | 0           | 4       |
| Muud võlad                       | 1 565          | 1 565                             | 0                   | 0           |         |
| Intressivõlad                    | 1 565          | 1 565                             | 0                   | 0           |         |
| Saadud ettemaksed                | 6 115          | 6 115                             | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 6 115          | 6 115                             | 0                   | 0           |         |
| Üürnike tagatisrahad             | 78 008         | 0                                 | 78 008              | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>125 587</b> | <b>47 579</b>                     | <b>78 008</b>       | <b>0</b>    |         |

  

|                                  | 31.12.2022     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 39 792         | 39 792                            | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 7 495          | 7 495                             | 0                   | 0           | 4       |
| Muud võlad                       | 1 050          | 1 050                             | 0                   | 0           |         |
| Intressivõlad                    | 1 050          | 1 050                             | 0                   | 0           |         |
| Saadud ettemaksed                | 3 009          | 3 009                             | 0                   | 0           |         |
| Üürnike tagatisrahad             | 62 731         | 0                                 | 62 731              | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>114 077</b> | <b>51 346</b>                     | <b>62 731</b>       | <b>0</b>    |         |

## Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2023        | 31.12.2022        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                   |                   |
| Võimalikud dividendid                       | 15 385 822        | 14 880 457        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 3 846 456         | 3 720 114         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>19 232 278</b> | <b>18 600 571</b> |

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 896 203        | 942 466        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>896 203</b> | <b>942 466</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>896 203</b> | <b>942 466</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Üüritulu                                    | 641 440        | 688 381        |
| Kommunaalteenused                           | 254 763        | 254 085        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>896 203</b> | <b>942 466</b> |

## Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

|                                | 2023       | 2022         |
|--------------------------------|------------|--------------|
| Traavid, viivised ja hüvitised | 141        | 1 406        |
| Muud                           | 146        | 600          |
| <b>Kokku muud äritulud</b>     | <b>287</b> | <b>2 006</b> |

## Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2023           | 2022           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Energia</b>                                   | <b>175 427</b> | <b>182 427</b> |
| Elektrienergia                                   | 113 166        | 113 061        |
| Soojusenergia                                    | 62 261         | 69 366         |
| Veevarustusteenused                              | 10 185         | 12 232         |
| Haldusteenus                                     | 42 216         | 42 216         |
| Arenduskulud                                     | 768            | 4 000          |
| Ehitus-ja remondikulud                           | 60 936         | 44 767         |
| Muud                                             | 6 132          | 6 296          |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>295 664</b> | <b>291 938</b> |

## Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                                             | 2023         | 2022           |
|-------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0            | 217 900        |
| Kinnisvara nõustamisteenus                                  | 0            | 350 000        |
| Muud                                                        | 3 597        | 337            |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>3 597</b> | <b>568 237</b> |

## Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2023          | 2022          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Intressikulu laenudelt     | 54 018        | 26 007        |
| Muud intressikulud         | 0             | 3 379         |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>54 018</b> | <b>29 386</b> |

## Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

|                            | 2023           | 2022           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Intressitulu laenudelt     | 148 348        | 164 412        |
| <b>Kokku intressitulud</b> | <b>148 348</b> | <b>164 412</b> |

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | RealWay OÜ      |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti           |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | Edelaraudtee AS |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Eesti           |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023        | 31.12.2022        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                   |                   |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 0                 | 1 696 804         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 10 936 732        | 9 190 599         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>10 936 732</b> | <b>10 887 403</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |                   |                   |

|                                                                                                                                  |              |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 056        | 1 056        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>1 056</b> | <b>1 056</b> |

| MÜÜDUD                                                                                                                           | 2023           | 2022           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                                                                                  | Teenused       | Teenused       |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 117 406        | 116 559        |
| <b>Kokku müüdnud</b>                                                                                                             | <b>117 406</b> | <b>116 559</b> |

2023. aastal arvestati antud laenudelt intresse 49 971 (2022: 67 462) eurot.

Arvelduskrediidi nõue kontsernikonto kaudu 2023 aastal ei muutunud (2022: suurenes 407 109 euro võrra) (vt.lisa 3).

2023. aastal arvestati kontsernikonto nõudelt intressitulu 98 377 (2022: 93 572) eurot

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.03.2024

OÜ Floriston Grupp (registrikood: 10745095) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| MEELIS AAB         | Juhatuse liige     | 26.03.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Floriston Grupp osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Floriston Grupp (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 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.

## 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 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.

## 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 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 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, 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 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 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Illar Kukk

Prokurist

Vandeaudiitori number 519

PKF Estonia Osaühing

Audiiorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

27.03.2024

# Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Floriston Grupp (registrikood: 10745095) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ILLAR KUKK         | Vandeaudiitor      | 27.03.2024           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 18 600 571        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 631 707           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>19 232 278</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 19 232 278        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>19 232 278</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 18 600 571        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 631 707           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>19 232 278</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 19 232 278        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>19 232 278</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 896203          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Liik            | Sisu             |
| Telefon         | +372 5041116     |
| E-posti aadress | meelis.aab@go.ee |