

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: AS Finest Group

registrikood: 10286368

tänava/talu nimi, Pärnu maantee 22
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10141

telefon: +372 6430333

e-posti aadress: finest@finest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Varud	13
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	16
Lisa 10 Laenukohustised	17
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 12 Aktsiakapital	18
Lisa 13 Müügitulu	19
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 16 Tööjõukulud	20
Lisa 17 Seotud osapooled	21
Lisa 18 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeauditori aruanne	27

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE

AS Finest Group konsolideerimisgrupi põhitegevuseks on investeringud kinnisvaraarenduse äriprojektidesse (sh kinnis- ja vallasvara rentimine), finantsinvesteeringud ning juhtimis-, konsultatsiooni- ja majutusteenuste osutamine.

2018. aastal jätkati majutus- ja toitlustusteenuste osutamist Pärnu Rannahotellis.

2018 aastal AS Finest Group konsolideerimisgrupi struktuur oli järgmine:

AS Finest Group – emaettevõte.

Tütarettevõtted:

Finest Rannhotell OÜ – osalus 100%, tegevusalaks majutus- ja toitlustusteenuste osutamine.

Sidusettevõtted:

AS Wellman Invesco - osalus 25%, kes tegeleb kinnisvaraarendusega Leedus ja Bulgaarias;

OÜ Geball - osalus 33%, kes tegeleb investeerimisega kirjastamise valdkonnas.

Konsolideerimisgrupi olulisemad näitajad ja suhtarvud oleksid:

	2018	2017
Müügitulu (eurodes)	1 658 350	1 582 214
Käibe muutus (kordades)	0,05	0,47
Ärikasum/-kahjum (eurodes)	-145 788	-254 559
Puhaskasum/-kahjum (eurodes)	-545 600	-652 421
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,03	0,05

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe muutus (kordades)= müügitulu muutus/ eelmise perioodi käive
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)= käibevarad/ lühiajalised kohustused

Konsolideerimisgrupp jätkab majandustegevust oma peamistes tegevusvaldkondades.

Toomas Sildmäe
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 254	47 715	
Nõuded ja ettemaksed	255 471	359 658	2
Varud	23 965	24 919	3
Kokku käibevarad	291 690	432 292	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	838 832	663 832	6
Nõuded ja ettemaksed	4 071 144	4 255 473	2
Kinnisvarainvesteeringud	306 779	331 727	7
Materiaalsed põhivarad	4 067 610	4 352 396	8
Immateriaalsed põhivarad	14 651	17 156	9
Kokku põhivarad	9 299 016	9 620 584	
Kokku varad	9 590 706	10 052 876	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 147 517	6 241 597	10
Võlad ja ettemaksed	2 906 900	2 552 919	11
Kokku lühiajalised kohustised	9 054 417	8 794 516	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	529 411	705 882	10
Kokku pikaajalised kohustised	529 411	705 882	
Kokku kohustised	9 583 828	9 500 398	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiakapital nimiväärtuses	32 407	32 407	12
Ülekurss	178 397	178 397	
Kohustuslik reservkapital	3 288	3 288	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	338 386	990 807	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-545 600	-652 421	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	6 878	552 478	
Kokku omakapital	6 878	552 478	
Kokku kohustised ja omakapital	9 590 706	10 052 876	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 658 350	1 582 214	13
Muud äritulud	46 211	2 494	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-504 515	-592 262	14
Mitmesugused tegevuskulud	-335 710	-296 235	15
Tööjõukulud	-729 630	-665 253	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-275 782	-277 729	7,8,9
Muud ärikulud	-4 712	-7 788	
Ärikasum (kahjum)	-145 788	-254 559	
Intressitulud	3 637	26 316	
Intressikulud	-402 754	-423 128	
Muud finantstulud ja -kulud	-695	-1 050	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-545 600	-652 421	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-545 600	-652 421	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-545 600	-652 421	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-145 788	-254 559	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	275 782	277 729	7,8,9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-41 192	0	8
Muud korrigeerimised	942	1 841	9
Kokku korrigeerimised	235 532	279 570	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	16 317	634	
Varude muutus	954	89 336	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	20 420	-92 116	
Laekunud intressid	8	8	
Kokku rahavood äritegevusest	127 443	22 873	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-42 293	-228 710	8
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	119 000	0	8
Antud laenud	0	-175 000	
Antud laenude tagasimaksed	100 817	1 500	
Laekunud intressid	11	5 683	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	177 535	-396 527	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 643 000	1 335 100	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 926 121	-864 847	
Arvelduskrediidi saldo muutus	12 570	-105 209	10
Makstud intressid	-69 193	-27 613	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-695	-1 050	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-340 439	336 381	
Kokku rahavood	-35 461	-37 273	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	47 715	84 988	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-35 461	-37 273	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 254	47 715	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	32 407	178 397	3 288	990 807	1 204 899
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-652 421	-652 421
31.12.2017	32 407	178 397	3 288	338 386	552 478
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-545 600	-545 600
31.12.2018	32 407	178 397	3 288	-207 214	6 878

Aktiakapitali käsitleb lisa 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Finest Group 2018. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. 2018. aasta aruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande nõuetele vastavalt. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega. Eesti finantsaruandluse standard koosneb Raamatupidamise Toimkonna juhenditest (RTJ).

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud eraldi kirjena.

2018. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad:

AS Finest Group (emaettevõtte) ja
tütarettevõtte Finest Rannahotell OÜ (100%).

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks grupi arvestuspõhimõtetele.

Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeeringuid tütarettevõtetesse korrigeeritud soetusmaksumuses ja sidusettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdu finantsvara üle.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse majandusaasta aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud puhaskasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeermis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena kajastatakse väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapaliinstrumentidesse kajastatakse õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lunastustähtajani hoitavaid võlakirju kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kasutades sisemist intressimäära. Kauplemiseesmärgil soetatud võlakirju kajastatakse nende õiglasel väärtuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglasel väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse emaettevõtte bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Konsolideeritud aruandes kajastatakse investeeringud sidusettevõtetesse kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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).

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalsele põhivarale, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- Muud hooned 15 - 30 aastat

Maad ei amortiseerita

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 100 eur. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 100 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse materiaalse põhivara soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Juhul kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele juhul, kui see vastab materiaalse põhivara mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha isegi juhul, kui see ei olnud eelnevalt eraldi komponendina arvel. Juhul kui asendatava komponendi algne soetusmaksumus (ja sellest tulenevalt tänane bilansiline jääkmaksumus) ei ole teada, võib seda hinnata, lähtudes antud komponendi tänasest soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest.

Maad ja kunstiväärtuseid ei amortiseerita.

Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kui immateriaalse vara kasulikkude eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on 10 aastat.

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid, raamatud) ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Kasulike eluigade vahemikud on immateriaalse ja materiaalse põhivara gruppidele järgmised.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 100

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	7-50 aastat
Transpordivahendid	5 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	3-5aastat
Masinad ja seadmed	3-10 aastat
Sisustus ja muu inventar	3-10 aastat
Arvutitarkvara	10 aastat
Kaubamärk	10 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse 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 loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud;
- Sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid pärast aruandekuupäeva. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmiste perioodide finantsnäitajaid, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	13 408	13 408	0	
Ostjatelt laekumata arved	13 408	13 408	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 251 286	180 142	4 071 144	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 130	2 130	0	
Muud nõuded	43 268	43 268	0	
Laenunõuded	32 000	32 000	0	
Intressinõuded	11 268	11 268	0	
Ettemaksed	16 523	16 523	0	
Tulevaste perioodide kulud	13 347	13 347	0	
Muud makstud ettemaksed	3 176	3 176	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 326 615	255 471	4 071 144	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	19 288	19 288	0	
Ostjatelt laekumata arved	19 288	19 288	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 239 620	168 476	4 071 144	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 599	11 599	0	
Muud nõuded	327 133	142 804	184 329	
Laenunõuded	307 817	132 817	175 000	
Intressinõuded	19 316	9 987	9 329	
Ettemaksed	17 491	17 491	0	
Tulevaste perioodide kulud	13 997	13 997	0	
Muud makstud ettemaksed	3 494	3 494	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 615 131	359 658	4 255 473	

Nõuded seotud osapoolte vastu on kajastatud laenunõuded summas 4 184 668 (2017: 4 184 668) EUR ja intressinõuded summas 66 618 (2017: 54 952) EUR.

Antud laenude intressimäärad on 12 kuu EURIBOR, 4% ja 10%.

Kõikide laenunõuete alusvaluuta on EUR.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tooraine ja materjal	22 453	22 679
Müügiks ostetud kaubad	1 304	2 032
Ettemaksed varude eest	208	208
Kokku varud	23 965	24 919

Aruandeaastal hinnati varusid alla 2 708 (2017: 2 547) EUR.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10410673	Finest Rannahotell OÜ	Eesti	Hotellid ja restoranid	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
Finest Rannahotell OÜ	655 120	655 120
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	655 120	655 120

Tütarettevõtte osad on registreeritud Eesti Väärtpaberite Keskregistris. Osad on panditud laenu tagatiseks. Laenukohustusi käsitleb lisa 10. 31.12.2018 on Finest Rannahotell OÜ omakapital negatiivne. Juhtkond on hinnanud ettevõtte kaetavat väärtust ning allahindlus ei ole oluline. 30.04.2019 otsustas osanik teha täiendava sissemakse tütarettevõtja osakapitali, vastav kanne on registreeritud Äriregistris 07.06.2019. a.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11142772	Wellmann Invesco AS	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	25	25
12284505	Geball OÜ	Eesti	Investeeringud	33	33

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis on sidusettevõtete osade väärtus 0 EUR (lisa 18).

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2016	663 832	663 832
31.12.2017	663 832	663 832
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	663 832	663 832
	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2017	663 832	663 832
Soetamine	175 000	175 000
31.12.2018	838 832	838 832
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	838 832	838 832

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Kokku		
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	26 858	613 201	640 059
Akumuleeritud kulum	0	-283 384	-283 384
Jääkmaksumus	26 858	329 817	356 675
Amortisatsioonikulu	0	-24 948	-24 948
31.12.2017			
Soetusmaksumus	26 858	613 201	640 059
Akumuleeritud kulum	0	-308 332	-308 332
Jääkmaksumus	26 858	304 869	331 727
Amortisatsioonikulu	0	-24 948	-24 948
31.12.2018			
Soetusmaksumus	26 858	613 201	640 059
Akumuleeritud kulum	0	-333 280	-333 280
Jääkmaksumus	26 858	279 921	306 779

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 270	17 148
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-8 514	-6 560

Juhatuse hinnangul puudub vajadus varale kaetava väärtuse testi teostamiseks, kuna puudub indikatsioon vara väärtuse languse osas. Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu käsitleb lisa 13 ja haldamiskulud on toodud lisa 15.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed					
31.12.2016									
Soetusmaksumus	3 431 201	284 474	23 404	140 962	448 840	1 337 060	11 170	11 170	5 228 271
Akumuleeritud kulum	-561 131	-168 578	-16 249	-37 876	-222 703	-69 372	0	0	-853 206
Jääkmaksumus	2 870 070	115 896	7 155	103 086	226 137	1 267 688	11 170	11 170	4 375 065
Ostud ja parendused	0	137 500	4 330	0	141 830	86 880	0	0	228 710
Amortisatsioonikulu	-112 551	-42 553	-5 927	-19 890	-68 370	-68 617	0	0	-249 538
Muud muutused	0	0	0	0	0	-1 841	0	0	-1 841
31.12.2017									
Soetusmaksumus	3 431 201	421 974	27 734	140 962	590 670	1 417 803	11 170	11 170	5 450 844
Akumuleeritud kulum	-673 682	-211 131	-22 176	-57 766	-291 073	-133 693	0	0	-1 098 448
Jääkmaksumus	2 757 519	210 843	5 558	83 196	299 597	1 284 110	11 170	11 170	4 352 396
Ostud ja parendused	7 000	9 145	10 865	0	20 010	11 103	2 500	2 500	40 613
Amortisatsioonikulu	-112 755	-50 317	-3 979	-18 713	-73 009	-61 827	0	0	-247 591
Müügid	0	-26 900	0	0	-26 900	-50 908	0	0	-77 808
31.12.2018									
Soetusmaksumus	3 438 201	296 619	31 330	138 131	466 080	1 369 906	13 670	13 670	5 287 857
Akumuleeritud kulum	-786 437	-153 848	-18 886	-73 648	-246 382	-187 428	0	0	-1 220 247
Jääkmaksumus	2 651 764	142 771	12 444	64 483	219 698	1 182 478	13 670	13 670	4 067 610

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed	60 000	0
Transpordi- vahendid	60 000	0
Muud materiaalsed põhivarad	59 000	0
Kokku	119 000	0

Juhatus on teostanud diskonteeritud rahavoogude meetodil kaetava väärtuse testi mille põhjal ei tuvastatud vara väärtuse langus. Kasutatud diskontomäär on 11,5%, perioodiks 5 aastat, müügitulu kasvuks on prognoositud 3% . Hoonestusõigusele on seatud hüpoteek tagamaks pangalaenu. Laenukohustusi käsitleb lisa 10.

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	27 247	5 182	32 429
Akumuleeritud kulum	-10 001	-2 029	-12 030
Jääkmaksumus	17 246	3 153	20 399
Amortisatsioonikulu	-2 725	-518	-3 243
31.12.2017			
Soetusmaksumus	27 247	5 182	32 429
Akumuleeritud kulum	-12 726	-2 547	-15 273
Jääkmaksumus	14 521	2 635	17 156
Ostud ja parendused	1 680	0	1 680
Amortisatsioonikulu	-2 725	-518	-3 243
Mahakandmised	-942	0	-942
31.12.2018			
Soetusmaksumus	26 752	5 182	31 934
Akumuleeritud kulum	-14 218	-3 065	-17 283
Jääkmaksumus	12 534	2 117	14 651

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Arvelduskrediit	12 570	12 570			1,5%	EUR	31.12.2019	
Laen seotud isikud	1 691 000	1 691 000			3%	EUR	Nõudmisel	17
Laen seotud isikud	3 367 476	3 367 476			7,5%	EUR	2018	17
Laen	900 000	900 000			4,5%	EUR	Nõudmisel	
Lühiajalised laenud kokku	5 971 046	5 971 046						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	705 882	176 471	529 411	0	6 kuu EURIBOR+ 2,390%	EUR	2020	
Pikaajalised laenud kokku	705 882	176 471	529 411	0				
Laenukohustised kokku	6 676 928	6 147 517	529 411	0				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen seotud isikud	110 000	110 000			4%	EUR	2018	17
Laen seotud isikud	475 000	475 000			3%	EUR	Nõudmisel	17
Laen seotud isikud	4 630 126	4 630 126			7,5%	EUR	2018	17
Laen	850 000	850 000			4,5%	EUR	2018	
Lühiajalised laenud kokku	6 065 126	6 065 126						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	882 353	176 471	705 882	0	6 kuu EURIBOR+2,39%	EUR	2020	
Pikaajalised laenud kokku	882 353	176 471	705 882	0				
Laenukohustised kokku	6 947 479	6 241 597	705 882	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	2 651 764	2 757 519
Kokku	2 651 764	2 757 519

Swedbank AS-ga on sõlmitud laenuleping Pärnu Rannahotelli renoveerimiseks. Laenu tagastamise lõpptähtaeg on 18.12.2020. a. Arvelduskrediidilepingu lühi on 200 000 EUR, tähtaeg 31.12.2019. a

Laenude tagatiseks on:

- seatud hüpoteek hoonestusõigusele Ranna pst 5, Pärnus (lisa 8);
- Finest Rannahotell OÜ osad on panditud (lisa 4);

- AS Finest Group garantii.

Pank on oma huvide kaitseks sõlminud nõuete allutamise kokkuleppe AS-ga Finest Group.

Laenude tagastamistähtaeg on 10 päeva jooksul alates Laenuandja poolt esitatud taotlusest.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	44 863	44 863
Võlad töövõtjatele	50 916	50 916
Maksuvõlad	41 773	41 773
Muud võlad	2 747 951	2 747 951
Intressivõlad	2 746 854	2 746 854
Muud viitvõlad	1 097	1 097
Saadud ettemaksed	21 397	21 397
Kokku võlad ja ettemaksed	2 906 900	2 906 900
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	44 693	44 693
Võlad töövõtjatele	49 238	49 238
Maksuvõlad	36 315	36 315
Muud võlad	2 413 442	2 413 442
Intressivõlad	2 413 293	2 413 293
Muud viitvõlad	149	149
Saadud ettemaksed	9 231	9 231
Kokku võlad ja ettemaksed	2 552 919	2 552 919

Intressivõlad sisaldab võlgnevust seotud osapooltele summas 2 697 360 (2017: 2 404 205) EUR.

Kohustused seotud osapooltele on kajastatud lisas 17.

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	32 407	32 407
Aktsiate arv (tk)	5 144	5 144
Aktsiate nimiväärtus	6	6

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 658 350	1 582 214
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 658 350	1 582 214
Kokku müügitulu	1 658 350	1 582 214
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu kinnisvara rentimisest, käitlemisest	9 270	17 148
Hotellid	945 164	923 060
Restoranid jm toitlustuskohad	568 749	511 045
Muud teenused ja kaubad	135 167	130 961
Kokku müügitulu	1 658 350	1 582 214

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tooraine ja materjal	228 808	215 775	
Varude allahindlus ja mahakandmine	2 708	2 547	3
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	8 144	102 998	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	11 054	23 815	
Energia	51 757	52 342	
Elektrienergia	22 554	21 369	
Soojusenergia	29 203	30 973	
Veevarustusteenused	7 509	7 256	
Alltöövõtutööd	52 700	60 416	
Seadmed, inventar, kulumaterjalid	55 026	37 374	
Komisjonitasud	73 788	78 497	
Muud	13 021	11 242	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	504 515	592 262	

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	19 244	26 041
Energia	11 177	10 269
Elektrienergia	687	853
Soojusenergia	487	428
Kütus	10 003	8 988
Veevarustusteenused	36	51
Mitmesugused bürookulud	26 188	23 692
Lähetuskulud	51 092	27 754
Koolituskulud	3 333	1 017
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 275	4 275
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 625	44
Konsultatsiooni-, reklaami ja muud teenused	141 205	120 929
Kinnisvarade hoolduskulud	7 896	5 942
Kindlustuskulud	16 682	16 808
Remondi-, hooldustööd	12 267	12 855
IT teenused	22 621	20 655
Muud	18 069	25 903
Kokku mitmesugused tegevuskulud	335 710	296 235

Riiklikud ja kohalikud maksud sisaldavad kinnisvarainvesteeringutelt makstud maamaksu 618 (2017: 618) EUR.
Kinnisvarainvesteeringuid käsitleb lisa 7.

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	544 435	496 562
Sotsiaalmaksud	185 195	168 691
Kokku tööjõukulud	729 630	665 253
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	37	39
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	28	30
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	7	8
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	180 142	0	168 476	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 071 144	7 755 836	4 071 144	7 619 331

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laenuleping	0	110 000	4%	EUR	2018
Laenuleping	1 329 000	113 000	3%	EUR	Nõudmisel
Laenuleping	264 000	1 526 650	7,5%	EUR	2018

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laenuleping	0	290 000	4%	EUR	31.12.2018
Laenuleping	275 000	0	3%	EUR	Nõudmisel
Laenuleping	210 100	457 200	7,5%	EUR	31.12.2018

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 757	25 442
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	96 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2018	2017
Arvestatud tasu	94 896	55 851

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud muid olulisi soodustusi.

Juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Nõudeid seotud isikute vastu kajastab lisa 2.

Võlakohustusi käsitlevad lisad 10 ja 11.

Lisa 18 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 841	9 385
Nõuded ja ettemaksed	437 810	616 895
Kokku käibevarad	440 651	626 280
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	655 120	655 120
Finantsinvesteeringud	838 832	663 832
Nõuded ja ettemaksed	6 337 747	6 463 492
Kinnisvarainvesteeringud	306 779	331 727
Materiaalsed põhivarad	980 380	1 102 439
Kokku põhivarad	9 118 858	9 216 610
Kokku varad	9 559 509	9 842 890
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	5 958 476	6 065 126
Võlad ja ettemaksed	2 779 533	2 437 090
Kokku lühiajalised kohustised	8 738 009	8 502 216
Kokku kohustised	8 738 009	8 502 216
Omakapital		
Aksiakapital nimiväärtuses	32 407	32 407
Ülekurs	178 397	178 397
Kohustuslik reservkapital	3 288	3 288
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 126 582	1 704 989
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-519 174	-578 407
Kokku omakapital	821 500	1 340 674
Kokku kohustised ja omakapital	9 559 509	9 842 890

Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	175 420	175 548
Muud äritulud	41 191	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 894	-95 300
Mitmesugused tegevuskulud	-218 877	-161 839
Tööjõukulud	-108 358	-105 730
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-84 007	-82 078
Muud ärikulud	-3 303	-2 294
Kokku ärikasum (-kahjum)	-200 828	-271 693
Intressitulud	62 215	88 804
Intressikulud	-380 561	-395 518
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-519 174	-578 407
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-519 174	-578 407

Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-200 828	-271 693
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	84 007	82 078
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-41 191	0
Kokku korrigeerimised	42 816	82 078
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	91 214	-97 935
Varude muutus	0	95 300
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	8 883	-84 075
Laekunud intressid	2	3
Kokku rahavood äritegevusest	-57 913	-276 322
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-14 809	-212 968
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	119 000	0
Antud laenud	0	-175 000
Antud laenude tagasimaksed	100 817	0
Laekunud intressid	11	5 683
Kokku rahavood investeerimistegevusest	205 019	-382 285
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 643 000	1 335 100
Saadud laenude tagasimaksed	-1 749 650	-747 200
Makstud intressid	-47 000	-2
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-153 650	587 898
Kokku rahavood	-6 544	-70 709
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 385	80 094
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 544	-70 709
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 841	9 385

Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	32 407	178 397	3 288	1 704 989	1 919 081
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-578 407	-578 407
31.12.2017	32 407	178 397	3 288	1 126 582	1 340 674
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-655 120	-655 120
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	-133 076	-133 076
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	32 407	178 397	3 288	338 386	552 478
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-519 174	-519 174
31.12.2018	32 407	178 397	3 288	607 408	821 500
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-655 120	-655 120
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	-159 496	-159 496
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	32 407	178 397	3 288	-207 208	6 884

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2019

AS Finest Group (registrikood: 10286368) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS SILDMÄE	Juhatuse liige	26.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Finest Group aktsionäridele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud AS Finest Group ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2018 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamus alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamus alus

Konsolideerimisgrupi tegevuse finantstulemuseks on kahjum, lühiajalised kohustused ületavad oluliselt käibevara ja omakapital ei vasta Äriseadustiku nõudele. Need asjaolud annavad märku olulise ebakindluse esinemisest, mis võib tekitada märkimisväärselt kahtlust konsolideerimisgrupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Juhtkonna plaanid selle asjaoluga tegelemiseks on aastaaruandes avalikustamata.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperitide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud 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. Osas „Märkusega arvamus alus“ esitatud meie töö ulatust piirava asjaolu tõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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) läbiviitud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 arvamus avaldamiseks grupi 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 grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamus eest.

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/

Aivar Kangust

Vandeauditori number 223

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

27.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Finest Group (registrikood: 10286368) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KANGUST	Vandeaudiitor	27.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	338 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-545 600
Kokku	-207 214
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-207 214
Kokku	-207 214

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	338 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-545 600
Kokku	-207 214
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-207 214
Kokku	-207 214

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	163250	93.06%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9270	5.28%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6430333
E-posti aadress	finest@finest.ee