

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: AS Finest Group

registrikood: 10286368

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10141

telefon: +372 6430333

faks: +372 6430334

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 ettemaksud	11
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Materiaalne põhivara	15
Lisa 9 Kapitalirent	16
Lisa 10 Kasutusrent	16
Lisa 11 Laenukohustused	17
Lisa 12 Võlad ja ettemaksud	18
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	18
Lisa 14 Aktsiakapital	18
Lisa 15 Müügitulu	19
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 18 Tööjõukulud	20
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	21
Lisa 20 Seotud osapooled	21
Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva	22
Lisa 22 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE

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

2011 aastal AS Finest Group konsolideerimisgrupi struktuur oli järgmine:

AS Finest Group – emaettevõte;
OÜ Silfin – 100% tütarettevõte;
Goodland Holding OÜ – 100 % tütarettevõte;
2011. a mais müüs AS Finest Group osaluse Goodland Holding OÜ-s .

AS Finest Group omas 35 % -list osalust äriühingus Finewine OÜ, kes tegeleb alkoholsete jookide maaletoomise ning turustamisega Eestis ja Baltikumis ning 25 % osalust AS-s Wellman Invesco, kes tegeleb kinnisvaraarendusega Leedus ja Bulgaarias.

Aruandeaastal tegi Finest Group investeringuid kinnisvarasse. Samuti soetati osalusi uutes äriühingutes.

Konsolideerimisgrupi olulisemad näitajad ja suhtarvud oleksid:

	2011	2010
Müügitulu (eurodes)	81 916	181 144
Käibe muutus (kordades)	-0,55	-0,47
Puhaskasum/-kahjum (eurodes)	5 126 288	-5 376 864
Ärikasum/-kahjum (eurodes)	-525 296	-748 379
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,02	0,02
ROA	81,79%	-78,64%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe muutus (kordades)= müügitulu muutus/ eelmise perioodi käive
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)= käibevarad/ lühiajalised kohustused
- ROA (%)= puhaskasum/varad kokku*100

2012. a märtsis müüs AS Finest Group osaluse Finewine OÜ-s.

Konsolideerimisgrupp jätkab majandustegevust oma peamistes tegevusvaldkondades.

Toomas Sildmäe
Juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	754	4 913	
Nõuded ja ettemaksud	67 874	96 104	2
Kokku käibevara	68 628	101 017	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	652 958	534 017	6
Nõuded ja ettemaksud	781 250	1 350 882	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 759 828	3 586 716	7
Materiaalne põhivara	1 004 952	1 263 724	8
Kokku põhivara	6 198 988	6 735 339	
Kokku varad	6 267 616	6 836 356	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 994 615	6 046 558	11
Võlad ja ettemaksud	688 062	440 099	12
Kokku lühiajalised kohustused	3 682 677	6 486 657	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	15 488	2 445 266	11
Võlad ja ettemaksud	0	461 270	12
Kokku pikaajalised kohustused	15 488	2 906 536	
Kokku kohustused	3 698 165	9 393 193	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	32 407	32 876	14
Ülekurss	302 686	302 686	
Kohustuslik reservkapital	3 288	3 288	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 895 218	2 480 609	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 126 288	-5 376 296	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 569 451	-2 556 837	
Kokku omakapital	2 569 451	-2 556 837	
Kokku kohustused ja omakapital	6 267 616	6 836 356	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	81 916	181 144	15
Muud äritulud	4 139	10 335	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-100 128	16
Mitmesugused tegevuskulud	-249 498	-337 312	17
Tööjõukulud	-107 185	-230 736	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-248 690	-250 541	7,8
Muud ärikulud	-5 978	-21 141	
Ärikasum (kahjum)	-525 296	-748 379	
Finantstulud ja -kulud	6 297 104	-3 744 814	19
Kasum (kahjum) investeringutelt sidusettevõtjatesse	-645 520	-883 671	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 126 288	-5 376 864	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 126 288	-5 376 864	
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	5 126 288	-5 376 296	
sh vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	0	-568	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-525 296	-748 379	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	248 690	250 541	7,8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	4 923	641	7,8
Kokku korrigeerimised	253 613	251 182	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	30 786	113 411	2
Varude muutus	0	80 772	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-16 663	-23 302	12
Laekunud intressid	14	9	19
Kokku rahavood äritegevusest	-257 546	-326 307	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-30 147	-80 337	8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	22 357	41 000	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-261 097	0	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	415 426	7
Laekunud tütarettevõtjate müügist	1	1 342	4
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-135 900	-7 500	6
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	961	0	6
Antud laenud	-163 444	-116 796	2
Antud laenude tagasimaksud	146 917	175 182	2
Laekunud intressid	16 003	12 465	19
Muud laekumised investeerimistegevusest	187	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-404 162	440 782	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	800 590	298 002	11
Saadud laenude tagasimaksud	-131 300	-180 198	11
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksud	-11 262	-5 210	9
Makstud intressid	-479	-26 847	9
Makstud dividendid	0	-309 588	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-27 916	
Muud väljamaksud finantseerimistegevusest	0	-147 203	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	657 549	-398 960	
Kokku rahavood	-4 159	-284 485	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 913	289 310	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 159	-284 485	
Valuutakursside muutuste mõju	0	88	19
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	754	4 913	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2009	32 876	302 686	3 288	2 480 609	3 004	2 822 463
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-5 376 296	-568	-5 376 864
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	-2 436	-2 436
31.12.2010	32 876	302 686	3 288	-2 895 687	0	-2 556 837
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 126 288	0	5 126 288
Muud muutused omakapitalis	-469	0	0	469	0	0
31.12.2011	32 407	302 686	3 288	2 231 070	0	2 569 451

28. juuni 2011 ainuaktsionäri otsusega otsustati aktiakapitali eurodesse ümberarvestamine läbi aktsia nimiväärtuse vähendamise. Ümberarvestamise tulemusel aktiakapitali vähenemine summas 469 EUR, kanti eelmiste perioodide jaotamata kasumisse. Muutusi aktiakapitalis käsitleb lisa 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Finest Group 2011. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Arvestus- ja esitusvaluuta

Seoses Eestis kehtiva ametliku vääringu muutumisega on alates 01.01.2011 ettevõtte arvestus- ja esitusvaluutaks Eesti krooni asemel euro. Eesti kroonides esitatud varasemate perioodide finantsandmed on ümberarvutatud eurodesse lähtudes Euroopa Liidu Nõukogu määramises kinnitatud valuutakursist 15,6466. Tulenevalt asjaolust, et Eesti krooni ja euro vahetuskurss on olnud varasemalt samal tasemel fikseeritud, ei avaldanud arvestus- ja esitusvaluuta muutmine mõju ettevõtte finantsseisundile, aruandeperioodi tulemusele ega rahavoogudele.

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 emaeettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemus ja omakapitalis on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud eraldi kirjena.

2011. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Finest Group (emaeettevõtte) ning tema tütarettevõtete AS Silfin ja aruandeaastal müüdnud OÜ Goodland Holding finantsnäitajad.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks grupi arvestuspõhimõtetele. Välismaiste majandusüksuste kasumiaruannete ja rahavoogude konverteerimisel Eesti kroonidesse kasutatakse aasta keskmist välisvaluuta kurssi. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused hinnatakse ümber eurodes 31. detsembril kehtinud Euroopa Keskpanga ametliku noteeringu alusel. Aruannete ümberarvestusest tulenevad kursivahed kajastatakse omakapitalis.

Emaeettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase 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 müüdnud finantsvara üle.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena 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. Investeeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mitterahalist finantsvarad ja -kohustused,

mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutahingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

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

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapaliinstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapaliinstrumente, mille õiglase 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 õiglases 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% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte 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 tütar-ettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases 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 soetusmaksumuse meetodit.

Konsolideeritud aruandes kajastatakse investeeringud sidusettevõtetesse kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering 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 kahjumeid 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 ettemaksud

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (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 õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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). 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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 278 eur. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 278 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.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest.

Maad ja kunstiväärtuseid ei amortiseerita.

Varade väärtuse langus

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1 278

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja ehitised	15 - 30 aastat
Masinad ja seadmed	3 - 5 aastat
Muu materiaalne põhivara	3 - 5 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (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 finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 21/79 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõttening emaettevõtte omanikud;
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osaühingu juhatuse ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital, mis moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamis mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 600	5 730	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 093	5 949	3
Muud nõuded	837 342	1 424 412	
Laenu nõuded	474 109	1 109 963	
Intressinõuded	350 779	282 001	
Muud nõuded	12 454	32 448	
Ettemaksed	6 089	10 895	
Kokku nõuded ja ettemaksed	849 124	1 446 986	

Antud laenude intressimäär on vahemikus 3,0%-7,5%, alusvaluuta on eur.

Pikaajalise nõudena on bilansis kajastatud laenud koos intressinõudega sidusettevõtte vastu summas 781 250 (2010: 1 350 882) eur. Real

Muud nõuded on kajastatud nõue sidusettevõtte vastu summas 12 303 (2010: 19 641) eur. Nõudeid seotud osapooltega käsitleb lisa 20.

2011. a on nõudeid sidusettevõtte vastu allahinnatud summas 645 520(2010: 864 374) eur. Lisaks on aruandeaastal alla hinnatud laenu- ja muid nõudeid summas 27 142 eur.

Finantstulud ja -kulud on toodud lisas 19.

Aruandeaastal on antud laene summas 163 444 (2010: 116 796) eur ja antud laene on tagastatud summas 146 917 (2010: 175 182) eur.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 093	0	5 949	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 236	0	1 309
Erisoodustuse tulumaks	0	136	0	68
Sotsiaalmaks	0	4 429	0	4 633
Kohustuslik kogumispension	0	41	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	126	0	152
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 093	5 968	5 949	6 162

Maksude ettemaksed on toodud lisas 2 ja maksuvõlad lisas 12.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10410673	OÜ Silfin	Eesti	kinnisvarainvesteeringud	100	100
11127838	OÜ Goodland Holding	Eesti	kinnisvarainvesteeringud	100	0

Müüdid osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdid osaluse %	Müüdid osalus müügihinnas	Müüdid osaluse müügiikasum (-kahjum)
OÜ Goodland Holding	100	1	6 442 225

Äriühenduse müügiikasum emaaettevõttes on 1 eur ja kontsernis 6 442 225 eur. Finantstulud ja -kulud on toodud lisas 19.

Emaaettevõtte konsolideerimata bilansis on tütarvõtte Silfin osade väärtus 0 eur.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11142772	Wellmann Invesco AS	Eesti	kinnisvarainvesteeringud	25	25
11296735	FineWine OÜ	Eesti	alkohoolsete jookide hulgimüük	35	35

2011. aastal hinnati nõuded sidusettevõtte vastu alla summas 645 520 (2010: 864 374) eur. Nõudeid käsitleb lisa 2, finantstulud ja -kulud on toodud lisas 19.

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis on sidusettevõtete osade väärtus 0 eur.

Lisa 6 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
31.12.2009	526 517	526 517	
Soetamine	7 500	7 500	
Müük müügihinnas või lunastamine	-444 829	-444 829	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	444 829	444 829	19
31.12.2010	534 017	534 017	
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	534 017	534 017	
Soetamine	135 900	135 900	
Müük müügihinnas või lunastamine	-961	-961	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-8 498	-8 498	19
Muud	-7 500	-7 500	
31.12.2011	652 958	652 958	
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	652 958	652 958	

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	8 019 612	2 917 900	10 937 512
Akumuleeritud kulum	0	-804 342	-804 342
Jääkmaksumus	8 019 612	2 113 558	10 133 170
Müügid	-414 787	0	-414 787
Amortisatsioonikulu	0	-113 144	-113 144
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-6 018 523	0	-6 018 523
31.12.2010			
Soetusmaksumus	1 586 302	2 917 900	4 504 202
Akumuleeritud kulum	0	-917 486	-917 486
Jääkmaksumus	1 586 302	2 000 414	3 586 716
Ostud ja parendused	261 097	0	261 097
Amortisatsioonikulu	0	-87 985	-87 985
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 847 399	2 356 952	4 204 351
Akumuleeritud kulum	0	-444 523	-444 523
Jääkmaksumus	1 847 399	1 912 429	3 759 828

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	57 301	106 669
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-27 016	-73 439
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	415 426

Tütarettevõttes Silfin on kinnisvarainvesteeringule, mille jääkväärtus on seisuga 31.12.2011 1 457 873 eur, läbi viidud vara kaetava väärtuse test, tuginedes tuleviku rahavoogude nüüdisväärtuse meetodile. Testi tegemisel kasutati diskontomäära 10%. Testi tulemusel ei ole vaja vara alla hinnata. Diskontomäära suurendamine 1% võrra ei too kaasa vara allahindluse vajadust. Juhatuse hinnangul ei vaja muud kinnisvarainvesteeringud allahindlust.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu käsitleb lisa 10 ja lisa 15. Otsesed haldamiskulud on toodud lisas 17.

Lisa 8 Materiaalne põhivara (eurodes)

	Ehitised								Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksud		
31.12.2009									
Soetusmaksumus	180 141	619 497	13 405	4 656	637 558	873 647	18 438	18 438	1 709 784
Akumuleeritud kulum	-22 027	-321 426	-7 783	-3 889	-333 098	0	0	0	-355 125
Jääkmaksumus	158 114	298 071	5 622	767	304 460	873 647	18 438	18 438	1 354 659
Ostud ja parendused	0	80 337	0	0	80 337	0	0	0	80 337
Amortisatsioonikulu	-6 777	-111 730	-2 441	-530	-114 701	0	0	0	-121 478
Müügid	0	-49 742	0	0	-49 742	0	0	0	-49 742
Muud muutused	0	0	-52	0	-52	0	0	0	-52
31.12.2010									
Soetusmaksumus	180 141	539 358	5 057	2 643	547 058	873 647	18 438	18 438	1 619 284
Akumuleeritud kulum	-28 804	-322 422	-1 928	-2 406	-326 756	0	0	0	-355 560
Jääkmaksumus	151 337	216 936	3 129	237	220 302	873 647	18 438	18 438	1 263 724
Ostud ja parendused	0	57 318	1 996	0	59 314	0	0	0	59 314
Amortisatsioonikulu	-6 777	-76 009	-2 272	-237	-78 518	0	0	0	-85 295
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-14 459	0	0	0	0	-42 513	-18 438	-18 438	-75 410
Müügid	0	-3 888	0	0	-3 888	-23 392	0	0	-27 280
Muud muutused	-130 101	0	0	0	0	0	0	0	-130 101
31.12.2011									
Soetusmaksumus	0	582 790	7 053	2 643	592 486	807 742	0	0	1 400 228
Akumuleeritud kulum	0	-388 433	-4 200	-2 643	-395 276	0	0	0	-395 276
Jääkmaksumus	0	194 357	2 853	0	197 210	807 742	0	0	1 004 952

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2011	2010
Masinad ja seadmed	2 714	41 000
Transpordivahendid	2 714	41 000
Muu materiaalne põhivara	19 643	0
Kokku	22 357	41 000

Kinnisvaradelt on teenitud renditulu summas 20 986 (2010: 22 778) eur, renditulu on toodud lisas 15. Kinnisvarade otsesed haldamiskulud olid summas 33 475 (2010: 32 135) eur. haldamiskulud on toodud lisas 17.

Aruandeaastal soetati kapitalirendiga transpordivahend soetusmaksumusega 29 167 eur. Kapitalirenti käsitleb lisa 9.

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Swedbank Liising	18 993	3 505	15 488	0	2,5%+6 kuu EURIBOR	EUR	2015	11
Kapitalirendikohustused kokku	18 993	3 505	15 488	0				

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Swedbank Liising	5 474	5 474	0	0	0,8% +6 kuu EURIBOR	EUR	2012	11
Kapitalirendikohustused kokku	5 474	5 474	0	0				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Masinad ja seadmed	25 521	5 137
Kokku	25 521	5 137

Aruandeaastal müüdi kapitalirendiga soetatud vara, mille tulemusena vähenes võlakohustus 4 386 eur võrra. Kapitalirendi põhiosa tagasimakseid tehti summas 11 262 (2010: 5 210) eur. Aruandeaasta intressikulu oli 479 (2010: 464) eur. Kapitalirendiga soetati transpordivahend, maksumusega 29 167 eur. Kapitalirendiga soetatud vara käsitleb lisa 8.

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010	Lisa nr
Kasutusrenditulu	27 769	26 447	7,15
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
12 kuu jooksul	29 157	27 769	
1-5 aasta jooksul	169 168	125 670	
Üle 5 aasta	24 683	111 276	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 457 873	1 509 054	7

Kokku	1 457 873	1 509 054	
--------------	------------------	------------------	--

Tütarettevõtte Silfin poolt 2005 aastal soetatud hoonestusõiguse lahutamatuks osaks on 1993 aastal sõlmitud rendileping tähtajaga 25 aastat. Rendiperiood lõpeb 2018 aastal. Rendisummat on suurendatud iga aasta 5% võrreldes eelmise perioodiga. Kui osapooled sõlmivad eraldi kokkuleppe, siis rendisumma võib muutuda. Rendilepingu ennetähtaegsel lõpetamisel kohustub OÜ Silfin hüvitama rentnikule rendiobjekti parendamiseks tehtud kulutused proportsionaalselt lepingu tegeliku kestvusega. Juhtkonna hinnangul kuulub rendilepingu erakorralisel lõpetamisel detsembris 2011

teostatud parendustööde eest hüvitamisele 354 899 EUR. Hüvitis ei kuulu tasumisele, kuna rendilepingut ennetähtaegselt ei lõpetata.

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud seotud isikult	2 991 110	2 991 110			3,5%-7,5%	EUR	2012	20
Lühiajalised laenud kokku	2 991 110	2 991 110						
Kapitalirendikohustused kokku	18 993	3 505	15 488	0				9
Laenukohustused kokku	3 010 103	2 994 615	15 488	0				
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud seotud isikult	385 140	385 140			3,5%	EEK	2011	20
Muud laenud	5 648 947	5 648 947			6%-7,5%	EEK	2011	
Lühiajalised laenud kokku	6 034 087	6 034 087						
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud isikult	2 321 820	0	2 321 820	0	7,5%	EEK	2012	20
Pikaajalised laenud kokku	2 321 820	0	2 321 820	0				
Kapitalirendikohustused kokku	5 474	5 474	0	0				9
Muud laenukohustused								
Hoonestusõiguse tasu	130 443	6 997	34 985	88 461	4%	EEK	2047	
Muud laenukohustused kokku	130 443	6 997	34 985	88 461				
Laenukohustused kokku	8 491 824	6 046 558	2 356 805	88 461				

2010. a oli hoonestusõiguse tasu kohustus kajastatud diskonteeritud nüüdisväärtuses. Aruandeaastal saadi laene summas 800 590 (2010: 298 002) eur, laene tagastati summas 131 300 (2010: 180 198) eur.

Lühiajalised kohustused sisaldavad seotud isikutelt saadud laene summas 2 991 110 eur. On väga tõenäoline, et poolte vahel saavutatakse kokkuleppe laenude tagasi maksmiseks pikema aja jooksul kui 2012. a.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 225	12 832	
Võlad töövõtjatele	12 273	12 909	
Maksuvõlad	5 968	6 162	3
Muud võlad	655 509	866 856	
Intressivõlad	655 253	599 626	
Muud viitvõlad	256	267 230	
Saadud ettemaksed	1 087	2 610	
Kokku võlad ja ettemaksed	688 062	901 369	

2010. a bilansis olid intressivõlad kajastatud pikaajalise kohustusena.

Intressivõlg seotud isikutele on summas 655 253 (2010: 461 299) eur. Real Muud viitvõlad oli 2010. a kajastatud trahvid ja viivised summas 267 215 eur, sh seotud isikutele 2 427 eur.

Võlakohustused seotud isikutele on toodud lisas 20.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused	
Võimalikud dividendid	1 762 545
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	468 525
Kokku tingimuslikud kohustused	2 231 070

Seisuga 31.12.2010 oli ettevõtte omakapital negatiivne ning dividende ei olnud võimalik välja maksta.

Lisa 14 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	32 407	32 876
Aktsiate arv (tk)	5 144	5 144
Aktsiate nimiväärtus	6	6

Ainuaktsionäri otsusega 28. juunist 2011. a otsustati aktsiakapitali eurodesse ümberarvestamine viia läbi aktsia nimiväärtuse vähendamise.

Aktsia nimiväärtust vähendati 0,09 EUR võrra, mille tulemusel aktsia uus nimiväärtus on 6,30 EUR. Aktsia nimiväärtuse vähendamise tulemusel vähenes aktsiakapital 468,95 EUR võrra, mis kanti eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

Uueks aktsiakapitali suuruseks on 32 407,20 EUR ja aktsionärile kuulub 5 144 aktsiat nimiväärtusega 6,30 EUR.

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	81 916	161 511	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	81 916	161 511	
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike			
Ameerika Ühendriigid	0	19 633	
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	0	19 633	
Kokku müügitulu	81 916	181 144	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu kinnisvara rentimisest, käitlemisest	78 287	129 447	7,8,10
Konsultatsiooni- ja muud teenused	3 629	10 531	
Tulu alkoholsete jookide müügist	0	41 166	
Kokku müügitulu	81 916	181 144	

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	0	9 485
Varude allahindlus ja mahakandmine	0	66 264
Alltöövõtutööd	0	3 803
Transpordikulud	0	96
Müüdnud valmistoodang	0	20 480
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	0	100 128

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Üür ja rent	6 719	4 498	
Energia	18 015	16 591	
Elektrienergia	5 330	4 735	
Kütus	12 685	11 856	
Mitmesugused bürookulud	12 962	19 009	
Lähetuskulud	15 786	13 930	
Riiklikud ja kohalikud maksud	11 446	17 470	7,8
Kulu ebatähtselt laekuvatest nõuetest	5 644	5 725	
Konsultatsiooni-, reklaami ja muud teenused	82 323	66 971	
Kinnisvarade hoolduskulud	49 045	88 104	7,8
Transpordivahendite hoolduskulud	29 240	21 435	
Kindlustuskulud	13 269	16 754	
Turustuskulud	0	59 648	
Muud	5 049	7 177	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	249 498	337 312	

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	79 303	171 810
Sotsiaalmaksud	27 882	58 926
Kokku tööjõukulud	107 185	230 736
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	11

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	6 442 225	-1 062 820	4
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	-19 297	
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-8 498	-444 829	6
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-8 498	-444 829	
Intressitulud	84 795	77 409	
Intressitulu hoiustelt	9	524	
Intressitulu laenuidelt	84 781	76 872	
Muud intressitulud	5	13	
Intressikulud	-194 462	-303 120	
Intressikulu laenuidelt	-193 983	-297 235	
Intressikulu kapitalirendilt	-479	-464	9
Muud intressikulud	0	-5 421	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	88	
Muud finantstulud ja -kulud	-26 956	-2 011 542	
Finantskulud nõuete allahindlusest sidusettevõtteid	-645 520	-864 374	5
Kokku finantstulud ja -kulud	5 651 584	-4 628 485	

Real Muud finantstulud ja -kulud on 2011. a kajastatud kahjum nõuete allahindlusest summas 27 142 eur ja saadud viivised summas 187 eur. 2010. a kajastati real tähtajaks tasumata võlakohustustelt arvestatud viivised ja leppetrahvid.

Lisa 20 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	793 553	0	1 370 523	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 646 363	5 128	3 170 686

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	0	17 013	958
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 000	0	0	0

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

	2011	2010
Arvestatud tasu	49 851	69 504

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

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

2011. aastal on nõudeid seotud isikut vastu allahinnatud summas 645 520 (2010: 864 374) eur, nõudeid kajastab lisa 2.

Võlakohustusi käsitlevad lisad 11 ja 12.

Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva

21. märtsil 2012. a müüs Finest Group oma osaluse osaühingus Finewine.

Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	730	4 885
Nõuded ja ettemaksed	67 831	89 293
Kokku käibevara	68 561	94 178
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	652 958	534 017
Nõuded ja ettemaksed	1 859 748	2 409 396
Kinnisvarainvesteeringud	2 301 955	2 077 662
Materiaalne põhivara	922 247	1 129 153
Kokku põhivara	5 736 908	6 150 228
Kokku varad	5 805 469	6 244 406
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	2 541 241	12 472
Võlad ja ettemaksed	610 784	33 982
Kokku lühiajalised kohustused	3 152 025	46 454
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	15 488	1 991 892
Võlad ja ettemaksed	0	400 081
Kokku pikaajalised kohustused	15 488	2 391 973
Kokku kohustused	3 167 513	2 438 427
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	32 407	32 876
Ülekurss	178 397	178 397
Kohustuslik reservkapital	3 288	3 288
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 591 887	5 020 267
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 168 023	-1 428 849
Kokku omakapital	2 637 956	3 805 979
Kokku kohustused ja omakapital	5 805 469	6 244 406

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	55 410	129 887
Muud äritulud	4 139	5 768
Mitmesugused tegevuskulud	-223 418	-268 010
Tööjõukulud	-107 185	-201 818
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-145 644	-149 825
Muud ärikulud	-5 962	-4 391
Kokku ärikasum (-kahjum)	-422 660	-488 389
Finantstulud ja -kulud	-745 363	-940 460
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 168 023	-1 428 849
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 168 023	-1 428 849

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-422 660	-488 389
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	145 644	149 825
Kasum (kahjum) põhivara müügist	4 923	641
Kokku korrigeerimised	150 567	150 466
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 236	72 491
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-5 904	-30 874
Kokku rahavood äritegevusest	-266 761	-296 306
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-30 147	-80 337
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	22 357	41 000
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-261 097	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	415 426
Laekunud tütarettevõtjate müügist	1	1 342
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-135 900	-7 500
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	961	0
Antud laenud	-176 869	-174 139
Antud laenude tagasimaksed	169 547	63 798
Laekunud intressid	16 017	4 216
Muud laekumised investeerimistegevusest	187	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-394 943	263 806
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	800 590	240 385
Saadud laenude tagasimaksed	-131 300	-137 696
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-11 262	-5 210
Makstud intressid	-479	-482
Makstud dividendid	0	-309 588
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-27 916
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	657 549	-240 507
Kokku rahavood	-4 155	-273 007
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 885	277 716
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 155	-273 007
Valuutakursside muutuste mõju	0	176
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	730	4 885

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	32 876	178 397	3 288	5 020 267	5 234 828
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-1 428 849	-1 428 849
31.12.2010	32 876	178 397	3 288	3 591 418	3 805 979
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	71 034	71 034
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2010	32 876	178 397	3 288	3 662 452	3 877 013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-1 168 023	-1 168 023
Muud muutused omakapitalis	-469	0	0	469	0
31.12.2011	32 407	178 397	3 288	2 423 864	2 637 956
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	-68 505	-68 505
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011	32 407	178 397	3 288	2 355 359	2 569 451

Aruande digitaalallkirjad

AS Finest Group (registrikood: 10286368) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS SILDMÄE	Juhatuse liige	05.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Finest Group aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Finest Group konsolideerimisgrupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisanäiteid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 26, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta. Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaätajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamiseks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Finest Group konsolideerimisgrupi finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Eva Veinberg
Vandeauditiitor nr 193
Grant Thornton Rimess OÜ
Tegevusluba nr 3
Ahtri 6A, 10151 Tallinn
05.juuni 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Finest Group (registrikood: 10286368) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVA VEINBERG	Vandeaudiitor	05.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 895 218
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 126 288
Kokku	2 231 070
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 231 070
Kokku	2 231 070

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	50518	91.17%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	4892	8.83%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6430333
Faks	+372 6430334
E-posti aadress	finest@finest.ee