

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Finest Rannahotell OÜ

registrikood: 10410673

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10141

telefon: +372 6430333

faks: +372 6430334

e-posti aadress: finest@finest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 12 Seotud osapooled	15
Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva	16

Tegevusaruanne

Alates 8. jaanuarist 2013 kannab OÜ Silfin uut ärinime Finest Rannahotell OÜ.

2012 aastal oli ettevõtte müügitulu 29 157 (2011 : 22 769) eur, millest 100% moodustas üüritulu hoone rentimisest. Üüritulu suurenes eelmise aastaga võrreldes 5 %.

31.12.2012 lõpetati poolte kokkuleppel hoone rendileping. Jaanuaris 2013 andis rentnik üle hoone valduse.

Aruandeaastal ettevõttes töötajaid ei olnud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

Seisuga 31.12.2012 on osaühingu omakapital negatiivne. Ainuosaniku otsusega 18. jaanuarist 2013 suurendati osakapitali ülekursiga summas 255 010 eur. Osa eest tasuti rahalise sissemaksega.

Järgneval majandusaastal alustab äriühing tegevust majutusteenuste osutamise valdkonnas.

Toomas Sildmäe

Juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad				
Käibevara				
Raha	84	24	3	
Nõuded ja ettemaksed	428	18 059	12 734	2
Kokku käibevara	512	18 083	12 737	
Põhivara				
Kinnisvarainvesteeringud	0	1 457 873	1 509 054	4
Materiaalne põhivara	1 676 115	82 705	134 570	5
Kokku põhivara	1 676 115	1 540 578	1 643 624	
Kokku varad	1 676 627	1 558 661	1 656 361	
Kohustused ja omakapital				
Kohustused				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	453 373	1 269 348	0	7
Võlad ja ettemaksed	314 217	340 265	545	8
Kokku lühiajalised kohustused	767 590	1 609 613	545	
Pikaajalised kohustused				
Laenukohustused	780 914	0	1 278 553	7
Võlad ja ettemaksed	291 186	0	294 524	8
Kokku pikaajalised kohustused	1 072 100	0	1 573 077	
Kokku kohustused	1 839 690	1 609 613	1 573 622	
Omakapital				
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	63 912	9
Ülekurss	441 118	441 118	441 118	9
Kohustuslik reservkapital	3 049	3 049	3 049	
Muud reservid	319 558	319 558	319 558	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-817 177	-683 489	-561 162	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-112 111	-133 688	-122 327	
Kokku omakapital	-163 063	-50 952	144 148	
Kokku kohustused ja omakapital	1 676 627	1 558 661	1 717 770	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	29 157	27 769	10
Muud äritulud	59	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 997	-13 118	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-84 463	-103 046	4,5
Muud ärikulud	0	-16	
Ärikasum (kahjum)	-67 244	-88 411	
Finantstulud ja -kulud	-44 867	-45 277	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-112 111	-133 688	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-112 111	-133 688	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-67 244	-88 411	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	84 463	103 047	4,5
Kokku korrigeerimised	84 463	103 047	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	17 631	-5 328	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	343	-83	8
Laekunud intressid	0	1	11
Kokku rahavood äritegevusest	35 193	9 226	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	15 500	13 425	7
Saadud laenude tagasimaksed	-50 560	-22 630	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-35 060	-9 205	
Kokku rahavood	133	21	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24	3	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	133	21	
Valuutakursside muutuste mõju	-73	0	11
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	84	24	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	63 912	441 118	3 049	319 558	-744 901	82 736
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-133 688	-133 688
Muud muutused omakapitalis	-61 412	0	0	0	61 412	0
31.12.2011	2 500	441 118	3 049	319 558	-817 177	-50 952
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-112 111	-112 111
31.12.2012	2 500	441 118	3 049	319 558	-929 288	-163 063

Muutusi osakapitalis käsitleb lisa 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Finest Rannahotell OÜ (endine OÜ Silfin) 2012. aasta 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vigade korrigeerimine

2012 aastal on vastavalt rendilepingule esitatud rentnikule nõue maamaksukulu hüvitamiseks. Rentnik hüvitas kulud ka eelmiste perioodide eest. Ettevõtte on koostanud korrigeeritud algbilansi.

2011 aastal oli real nõuded ja ettemaksed kajastatud summa 506(2010:1 029) eur, korrigeeritud summa on 18 059 (2010:12 734) eur, muudatus summas 17 553 (2010: 11 705) eur. Mitmesugused tegevuskulud vähenesid 5 851 eur võrra, korrigeeritud summa on 13 118 eur. Korrigeeritud 2011 aruandeaasta kahjum on -133 688 eur, eelmiste perioodide jaotamata kahjum on - 683 489 eur. Jaotamata kahjumit on kokku vähendatud summas 17 553 eur. Korrigeerimise tulemusena suurenes 2011 aastal bilansimaht 17 553 euro võrra. Muudatused on sisse viidud kasumiaruandes, rahavoogude ja omakapitali aruandes ning kõigis muutustest mõjutatud lisades.

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

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. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone, hoonestusõigus), 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).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Hooned, hoonestusõiguse tasu 25-50 aastat
- Parendustööd 7-10 aastat

Maad ei amortiseerita.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Vara võimaliku allahindluse vajaduse tuvastamiseks viiakse läbi vara väärtuse test. Testi käigus leitakse vara kaetav väärtus, mis on suurem kas vara õiglasest väärtusest või vara kasutusväärtusest. Vajadus allahindluseks tekib juhul kui mõlemad näitajad on väiksemad vara bilansilisest maksumusest. Vara kasutusväärtuse hindamiseks koostab juhatus projektsiooni varaga seotud rahavoogude kohta järgmistel perioodidel ning arvutab nende rahavoogude nüüdisväärtuse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 500 EUR. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 500 EUR, 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 ei amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1500

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja hoonestusõiguse tasu	25-50 aastat
Transpordivahendid	5 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	3 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 eetvõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed 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.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);

tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

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

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Rendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist 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)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Ettemaksed	428	428	0	0
Tulevaste perioodide kulud	428	428	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	428	428	0	0
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	17 553	17 553	0	0
Viitlaekumised	17 553	17 553	0	0
Ettemaksed	506	506	0	0
Tulevaste perioodide kulud	506	506	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 059	18 059	0	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	422	463
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	422	463

Maksuvõlad on toodud lisa 8.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	1 743 750	1 743 750
Akumuleeritud kulum	-234 696	-234 696
Jääkmaksumus	1 509 054	1 509 054
Amortisatsioonikulu	-51 181	-51 181
31.12.2011		
Soetusmaksumus	1 743 750	1 743 750
Akumuleeritud kulum	-285 877	-285 877
Jääkmaksumus	1 457 873	1 457 873
Amortisatsioonikulu	-51 181	-51 181
Ümberklassifitseerimised	-1 406 692	-1 406 692
31.12.2012		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	29 157	27 769

Veerus Ehitised on kajastatud hoonestusõigus, mille lahutamatuks osaks on ehitis. Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu käsitlevad lisa 6 ja 10.

31.12.2012 lõpetati poolte kokkuleppel hoone rendileping. 2013. aastal alustab Finest Rannahotell OÜ hoones majutusteenuste osutamist koos toitlustamisega.

Seisuga 31.12.2012 on kinnisvarainvesteering ümberklassifitseeritud materiaalseks põhivaraks. Materiaalset põhivara käsitleb lisa 5.

Lisa 5 Materiaalne põhivara (eurodes)

									Kokku
	Ehitised	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010									
Soetusmaksumus	0	164 740	1 453	166 193	0	18 438	0	18 438	184 631
Akumuleeritud kulum	0	-49 421	-640	-50 061	0	0	0	0	-50 061
Jääkmaksumus	0	115 319	813	116 132	0	18 438	0	18 438	134 570
Amortisatsioonikulu	0	-32 948	-479	-33 427	0	0	0	0	-33 427
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	0	0	0	-18 438	0	-18 438	-18 438
31.12.2011									
Soetusmaksumus	0	164 740	1 453	166 193	0	0	0	0	166 193
Akumuleeritud kulum	0	-82 369	-1 119	-83 488	0	0	0	0	-83 488
Jääkmaksumus	0	82 371	334	82 705	0	0	0	0	82 705
Ostud ja parendused	0	0	0	0	0	0	220 000	220 000	220 000
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	0					0	220 000	220 000	220 000
Amortisatsioonikulu	0	-32 948	-334	-33 282	0	0	0	0	-33 282
Ümberklassifitseerimised	1 405 925	0	0	0	767	0	0	0	1 406 692
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	1 405 925	0	0	0	767	0	0	0	1 406 692
31.12.2012									
Soetusmaksumus	1 742 983	164 740	0	164 740	767	0	220 000	220 000	2 128 490
Akumuleeritud kulum	-337 058	-115 317	0	-115 317	0	0	0	0	-452 375
Jääkmaksumus	1 405 925	49 423	0	49 423	767	0	220 000	220 000	1 676 115

31.12.2012 lõpetati kinnisvara rendileping. Kinnisvarainvesteeringutest on ümberklassifitseeritud hoonestusõigis, mille lahutamatu osa on hoone, ning muu põhivara. Rentnikuga sõlmitud kokkuleppele vastavalt on vara üleandmisel Finest Rannahotell OÜ-l kohustus tasuda rentnikule valduse ülemineku eest 220 000 eur, mis on kajastatud ettemaksuna põhivara eest. 31.12.2012. a seisuga on summa tasumata. Kinnisvarainvesteeringuid käsitleb lisa 4, võlakohutused on lisa 8.

Hoonestusõigusele on läbi viidud vara kaetava väärtuse test, tuginedes tuleviku rahavoogude nüüdsväärtuse meetodile. Testi tegemisel kasutatud diskontomäär on 10 %. Testi tulemusel ei ole vaja vara allahindlust läbi viia.

Lisa 6 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011	Lisa nr
Kasutusrenditulu	29 157	27 769	10
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
12 kuu jooksul	0	29 157	
1-5 aasta jooksul	0	169 168	
Üle 5 aasta	0	24 683	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	0	1 457 873	
Kokku	0	1 457 873	

Ettevõtte poolt 2005 aastal soetatud hoonestusõiguse lahutamatuks osaks oli 1993 aastal sõlmitud rendileping tähtajaga 25 aastat. Lepingus toodud rendiperioodi lõpp oli 2018 aastal. Rendisummat oli suurendatud iga aasta 5% võrreldes eelmise perioodiga. Seisuga 31.12.2012 lõpetati rendileping poolte kokkuleppel ja varad antakse üle hiljemalt 31. jaanuariks 2013. Finest Rannahotell OÜ kohustub rentnikule enne vara üleandmist tasuma 220 000 eur. Summa on kajastatud ettemaksuna põhivara eest (lisa 5) ja võlakohutusena (lisa 8). Sündmusi pärast bilansipäeva käsitleb lisa 13.

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	453 373	453 373			3,5%	EUR	2013	12
Lühiajalised laenud kokku	453 373	453 373						
Pikaajalised laenud								
Laenud emaettevõttelt	780 914	0	780 914	0	3,5%	EUR	2015	12
Pikaajalised laenud kokku	780 914	0	780 914	0				
Laenukohustused kokku	1 234 287	453 373	780 914	0				
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	1 269 348	1 269 348			3,5%	EUR	2012	12
Lühiajalised laenud kokku	1 269 348	1 269 348						
Laenukohustused kokku	1 269 348	1 269 348	0	0				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	384	384	0	0	
Maksuvõlad	422	422	0	0	3
Muud võlad	384 597	93 411	291 186	0	
Intressivõlad	384 597	93 411	291 186	0	12
Võlakohustus rentnikule	220 000	220 000	0	0	5,6
Kokku võlad ja ettemaksed	605 403	314 217	291 186	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksuvõlad	463	463	0	0	3
Muud võlad	339 802	339 802	0	0	
Intressivõlad	339 802	339 802	0	0	12
Kokku võlad ja ettemaksed	340 265	340 265	0	0	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte on üks osa nimiväärtusega 2 500 EUR.		

Ainuosaniku otsusega 03. juunist 2011 otsustati kujundada Aktsiaselts ümber osaühinguks kooskõlas äriseadustikus sätestatuga.

Tuginedes Äriseadustiku §-le 479 lg-le 2, ei koostatud ümberkujundamisaruannet. Ümberkujundamise bilansi päevaks oli 01.01.2011.

Ümberkujundamise aluseks olevaks bilansiks 2010. aasta majandusaasta aruanne.

OÜ Silfin osakapitali suuruseks sai 2 500 eurot. Ainuaktsionäridele kuulunud 10 000 aktsiat, nimiväärtusega 100 EEK, asendati OÜ Silfin 1 osaga, nimiväärtusega 2 500 EUR. Kapitali vähendamise tulemusel vabanenud kapitaliga kaeti ettevõtte kahjumit.

Seisuga 31.12.2012 on osaühingu omakapital negatiivne. Ainuosaniku otsusega 18. jaanuarist suurendati osakapitali ülekursiga summas 255 010 EUR. Osa eest tasuti rahalise sissemaksega. Sündmusi pärast bilansipäeva käsitleb lisa 13.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	29 157	27 769	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	29 157	27 769	
Kokku müügitulu	29 157	27 769	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu kinnisvara rentimisest	29 157	27 769	4,6
Kokku müügitulu	29 157	27 769	

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Intressitulud	1	1	
Intressikulud	-44 795	-45 278	
Intressikulu laenudelt	-44 795	-45 278	12
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-73	0	
Kokku finantstulud ja -kulud	-44 867	-45 277	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS FINEST GROUP
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	EESTI VABARIIK
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS FINEST GROUP
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	EESTI VABARIIK

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 072 100	1 078 498
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	546 784	530 651

2012	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	15 500	-50 560

2011	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	13 425	-22 630

2012. aastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei makstud. Laenukohustused seotud iskutega on lisas 7 ja intressivõlad lisas 8.

Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva

Ainuosaniku otsusega 8 .jaanuarist 2013 muudeti osaühingu Silfin ärinimi. Uueks ärinimeks on Finest Rannahotell OÜ.

Ainuosaniku otsusega 18 .jaanuarist 2013 suurendati osakapitali olemasoleva osa nimiväärtuse suurendamise teel 10 euro võrra. Uus osakapital on 2 510 eurot. Osa väärtust suurendati ülekursiga. Ülekursi suuruseks on 255 000 eurot.

Suurendatud osa eest on tasutud rahalise sissemaksuga 255 010 eurot, kanne on äriregistris registreeritud 23. jaanuaril 2013.

31.12.2012 lõpetati poolte kokkeleppel hoone rendileping. 29. jaanuaril 2013 andis rentnik üle hoone valduse ning sai kaubamärgi Rannahotell omanikuks.

Märtsis 2013 registreeris Finest Rannahotell OÜ end majandustegevuse registris majutusteenuste osutamise ja toitlustamise alal.

Majutusettevõtte nimi on Rannahotell, aadress Ranna pst 5, Pärnu linn. Hotell avati küllastajatele 28. märtsil 2013.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2013

OÜ SILFIN (registrikood: 10410673) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS SILDMÄE	Juhatuse liige	24.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Finest Rannahotell OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Finest Rannahotell OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Finest Rannahotell OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eva Veinberg

Vandeauditiitori number 193

Grant Thornton Rimess OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 3

Ahtri 6a, Tallinn

24.05.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ SILFIN (registrikood: 10410673) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVA VEINBERG	Vandeaudiitor	24.05.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-817 177
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-112 111
Kokku	-929 288
Katmine	
Teiste reservide suurendamine (vähendamine)	-319 558
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-609 730
Kokku	-929 288

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	29157	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS Finest Group	10286368	Pärnu mnt 22a	2510 EUR

Sidevahendid

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