

Majandusaasta aruanne

Floriston Grupp OÜ

kontsern

Majandusaasta algus:	1. jaanuar 2009. a
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2009. a
Registrikood:	10745095
Aadress:	Tartu mnt 43 10128, Tallinn Eesti Vabariik
Telefon:	+372 6 108 500
Faks:	+372 6 108 421
E-mail:	Urmes.Lind@efte.ee
Põhitegevused:	Kinnisvaraarendus ja -haldamine (EMTAK kood 68101)
Juhatus:	Urmes Lind
Audiitor:	PKF Estonia OÜ

SISUKORD

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
JUHAUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	5
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE.....	6
KONSOLIDEERITUD BILANSS	7
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	8
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	9
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	10
Lisa 2 Müügitulu	16
Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud	16
Lisa 4 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 5 Raha ja raha ekvivalendid	17
Lisa 6 Nõuded	17
Lisa 7 Varud.....	18
Lisa 8 Tütarettevõtete osad.....	18
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud.....	19
Lisa 10 Laenukohustused	19
Lisa 11 Võlad	19
Lisa 12 Osakapital	20
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused.....	20
Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega.....	20
Lisa 15 Panditud varad.....	21
Lisa 16 Konsolideerimata emaettevõtte finantsaruanded	21
JUHAUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2009. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	25
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	26
FLORISTON GRUPP OÜ MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE.....	27

TEGEVUSARUANNE

Floriston Grupp OÜ konsolideeritud müügitulu moodustas 2009. aastal **7 022 315** krooni, mis oli 3,7% suurem kui 2008. aastal (6 771 844 krooni). Muid äritulusid saadi **82 571** krooni (2008: 1 890 krooni). 2009. aasta brutokasumiks kujunes **6 420 078** krooni (2008: 5 637 879), ärikahjumit saadi **94 191 465** krooni (2008: 11 562 030 krooni). 2009. aasta ettevõtte konsolideeritud kahjumiks kujunes **99 422 100** krooni (2008: 44 322 295 krooni kasumit). Seoses kinnisvara hindade alanemisega kinnisvara turul hinnati Floriston Grupp OÜ-le kuuluv kinnisvara **99 382 652** (2008:15 333 124) krooni ulatuses alla.

2009.a. ühendatati Floriston Grupp OÜ-ga tütarettevõtte Chalwell OÜ ja Chalwell OÜ tütarettevõtted Noland Grupp OÜ, Redman Invest OÜ ning Steadman OÜ

Floriston Grupp OÜ haldab hoonetekompleksi aadressil Mustamäe tee 5, Tallinn. 2009. aastal teeniti renditulu 6 663 684 (2008:6 267 056) krooni. Renditulu kasvas täiendavate pindade kasutuselevõtu tulemusel.

Personal

Floriston Grupp OÜ-s palgalisi töötajaid ei ole, teenused ostetakse sisse. Juhatusel liikme tasu koos maksudega moodustas 348 194 krooni (2008:298 452 krooni).

2010. aasta arengud

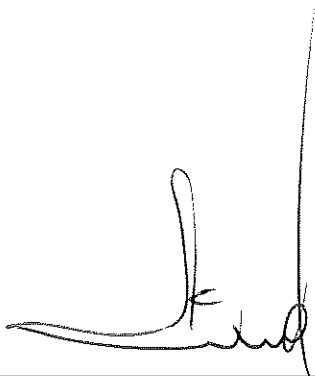
2010 aasta põhirõhk saab olema kulude totaalne läbivaatamine ning kokkuhoidmine, eesmärgiga vähendada üürnike maksukoormust. Eelarvesse ei ole planeeritud üüride indekseerimist, tegemist on väga konservatiivse lähenemisega. Olulisi ümberehitusi ega investeeringuid planeeritud ei ole.

Tütarettevõtted:

Eraldi ettevõttena jääb tegutsema Kastner Grupp OÜ, kuna seoses kinnistu piiri vaidlustega on siiani erastamata hoonetealune maa. Samas jätkub töö hoonetealuse maa erastamiseks.

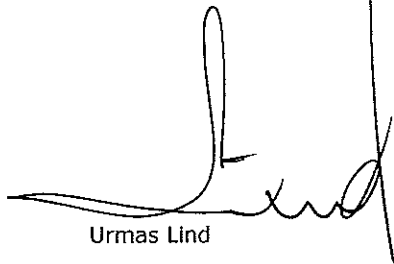
OÜ Snowden.

OÜ Snowden tegevus on faktiliselt peatunud, kuna tegemist on maadevahetuse aluste kinnistutega. Riigi maa-ametis on avalikus registris registreeritud vastavad avaldused, millised ootavad oma menetluse järjekorra saabumist.



Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2009	2008
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	6,2	1,3
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	0,6	0,7
Omakapital võlakohustustest (omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused))	1,6	2,4
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	-14,2	6,5
Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvamad)	-0,3	0,1
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad)	0,02	0
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	-0,5	0,2

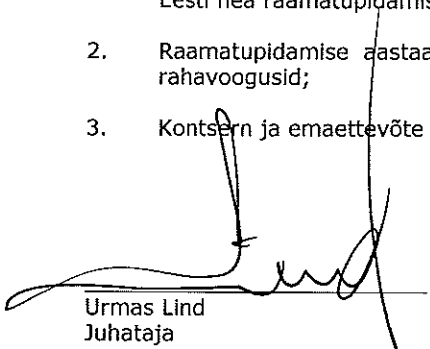


Urmas Lind
Juhataja

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**

Käesolevaga deklareerin oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 24 esitatud Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, et:

1. Floriston Grupp OÜ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Kontsern ja emaettevõtte on jätkuvalt tegutsevad.



Urmas Lind
Juhataja

30

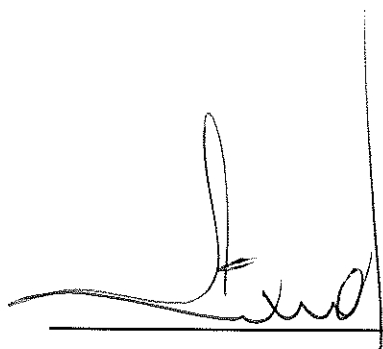
juuni

..... 2010. a

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

kroonides

	Lisad	2009	2008
Müügitulu	2	7 022 315	6 771 844
Müüdnud toodangu kulu	3	-602 237	-1 133 965
Brutokasum		6 420 078	5 637 879
Üldhalduskulud	3	-1 223 151	-1 277 572
Muud äritulud	3	82 571	1 890
Muud ärikulud	3	-99 470 963	-15 924 227
Ärikasum		-94 191 465	-11 562 030
Muud finantstulud ja -kulud	4	- 5 230 635	55 884 325
Kasum enne tulumaksu		-99 422 100	44 322 295
Aruandeaasta puhaskasum		-99 422 100	44 322 295



KONSOLIDEERITUD BILANSS

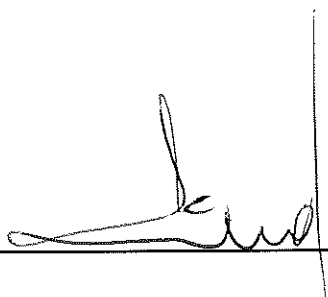
kroonides

	Lisad	31.12.2009	31.12.2008
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	5	4 260 204	7 527 876
Nõuded	6	44 144 615	1 350 012
Ettemakstud kulud		16 125	3 592
Varud	7	53 730 430	52 680 019
Käibevara kokku		102 151 374	61 561 499
Põhivara			
Pikaajalised nõuded	6	0	50 186 470
Kinnisvarainvesteeringud	9	144 924 224	244 306 876
Põhivara kokku		144 924 224	294 493 346
VARAD KOKKU		247 075 598	356 054 845
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10	62 974 334	39 762 485
Võlad	11	1 068 384	9 215 938
Ettemaksed		47 000	69 139
Lühiajalised kohustused kokku		64 089 718	49 047 562
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	10	31 341 018	55 974 721
Pikaajalised võlad		111 140	76 740
Pikaajalised kohustused kokku		31 452 158	56 051 461
Kohustused kokku		95 541 876	105 099 023
Omakapital			
Osakapital	12	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Jaotamata kasum	13	151 489 722	250 911 822
Omakapital kokku		151 533 722	250 955 822
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		247 075 598	356 054 845

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides

	Lisad	2009	2008
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		-99 422 100	44 322 295
Intressitulud ja intressikulud		5 200 044	-5 198 069
Kasumid ja kahjumid tütarettevõtete müügist		0	-668 503
Finantsvarade allahindlus		0	-50 516 783
Valuutakursi kasumid ja kahjumid		9 990	5 895
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid		99 382 652	15 333 124
Äritegevusega seotud varade muutus		29 728	-1 891 255
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-510 051	3 482 685
Rahavood äritegevusest kokku		4 690 263	4 869 389
Rahavood investeerimistegevusest			
Tütarettevõtete müük	8	0	700 000
Muude finantsinvesteeringute müük		24 493 359	81 673 621
Antud laenud		-17 500 000	0
Saadud intressid		176 925	344 427
Rahavood investeerimistegevusest kokku		7 170 284	82 718 048
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		0	69 325 471
Laenude ja kapitalirendi kohustuste tagasimaksed		-13 479 585	-148 849 440
Makstud intressid		-1 632 662	-6 344 661
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-15 112 247	-85 868 630
RAHAVOOD KOKKU		-3 251 700	1 718 807
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		7 527 876	5 814 964
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3 251 700	1 718 807
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele		-9 990	-5 895
Ettevõtete ühinemise käigus omandatud raha		-5 982	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		4 260 204	7 527 876
Raha ja raha ekvivalendid			
Raha ja pangakontod		3 164 122	727 876
Tähtajalised deposiidid		1 096 082	6 800 000
Raha ja raha ekvivalendid kokku		4 260 204	7 527 876

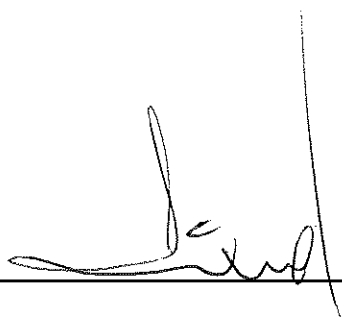


KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	206 589 527	206 633 527
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	44 322 295	44 322 295
Saldo 31.12.2008	40 000	4 000	250 911 822	250 955 822
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-99 422 100	-99 422 100
Saldo 31.12.2009	40 000	4 000	151 489 722	151 533 722

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on esitatud lisas 12.



LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Floriston Grupp OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhiohused kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse Eesti kroonides, kui ei ole märgitud teisiti.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standardite ja Eesti hea raamatupidamistavaga eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi.

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks (lõpetamata ehitis) lähtutakse juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda juhtkonnast sõltumatuid lisaotsuseid (maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms), mis kahandab varade klassifitseerimise täpsust.

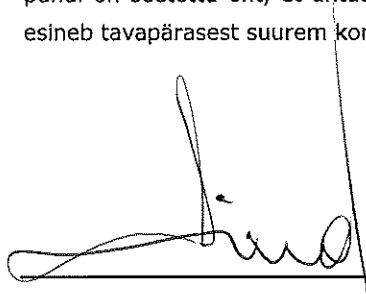
Varuna kajastatud kinnisvaraobjektide soetamise eesmärk on elukeskkonna, üksikute eluhoonete või elamukruntide väljaarendamine ja võõrandamine, samuti esitatakse varuna kinnisvaraobjekte, mis on soetatud edasimüügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu omandamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti kasutusrendi maksetest või turuväärtuse kasvust, samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikema aja jooksul ja millel on mitu võimalikku kasutuseesmärki.

Kui kinnisvaraobjektil, mis on varem kajastatud kinnisvarainvesteeringuna, tehakse lisaarendustöid, ei klassifitseerita objekti ajutiselt ümber lõpetamata ehitiseks.

Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.



Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Juhtkond otsustas 2009.aastal kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel tugineda eelkõige kontserniväliste atesteeritud hindajate ekspertarvamusele. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmiseid meetodeid:

- diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m2 kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske;
- võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga samas piirkonnas lähiajal toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m2 hinna;
- bilansipäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on bilansipäeva seisuga müüdnud võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus.

Informatsioon kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise kohta 2009. aastal on toodud täpsemalt lisa 9.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Välisvaluutadeks on loetud peale Eesti krooni (arvestusvaluuta) kõik teised valuutad. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Eesti Panga ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustused (saadud laenud ja võlad) hinnatakse ümber bilansipäeva seisuga Eesti kroonidesse, võttes aluseks bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes finantstulude ja -kuludena. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse soetusmaksumuses, võetakse arvele tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Eesti Panga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuse, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmase arvelevõtmise järel jagatakse finantsvara rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida Raamatupidamise Toimkonna juhendid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita. Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- 1) finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus;
- 2) lunastustähtajani hoitavad investeeringud – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 3) nõuded – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 4) müügivalmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Õiglases väärtuses kajastatav finantsvara

Õiglases väärtuses kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulusid. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul põhineb õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul leitakse õiglane väärtus, tuginedes kättesaadavale infole ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega bilansipäeval ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi.

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglase väärtuse muutusest, kajastatakse kasumiaruandes üldjuhul finantstulude ja -kulude real. Erandiks on müügivalmis finantsvara, mille õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse otse omakapitalis ümberhindluse reservi real. Ümberhindluse reservi jääk kantakse pärast vara realiseerimist või väärtuse languse tuvastamist kasumiaruandesse. Väärtuse languse korral omakapitalist kasumiaruandesse ümber klassifitseeritav summa on finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

Õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud efektiivse intressimäära kaudu. Amortiseeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete ja lunastustähtajani hoitavate finantsinvesteeringute intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügi valmisolekusse. Kaudsed kulutused, mis lülitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on muu hulgas ka ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jmt). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse ehitise valmimiseni. Kinnistute laenukasutuse kulud arvestatakse soetusmaksumuse hulka kuni kasutusloa väljastamiseni.

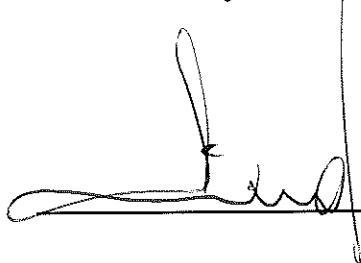
Varud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Neto realiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimismaksumuseneni viimiseks, esitatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes müüdü toodangu kulu real.

Konsolideerimine

Floriston Grupp OÜ on koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate finantsnäitajad. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on konsolideeritud aastaaruandes elimineeritud. Vajadusel on tütarettevõtjate raamarupidamis põhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Floriston Grupp OÜ osakapitalist kuulub 87,5 % Ärimaja AS-le (Ärimaja AS omab otsest osalust 50 % ning tütarettevõtte Majaarendus OÜ kaudu 37,5 %) ja 12,5 % Arco Vara AS-le.



Investeering tütarettevõtetesse

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille tegevust Floriston Grupp OÜ kontrollib. Üldjuhul eeldatakse kontrolli olemasolu juhul, kui Floriston Grupp OÜ-le kuulub tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest 51–100%.

Investeeringud tütarettevõtetesse võetakse arvele soetusmaksumuses ning edaspidi kajastatakse investeeringut konsolideeritult. Floriston Grupp OÜ omab 100 % osalust Snowden OÜ-s ja Kastner Gruppi OÜ-s. (lisa 8)

Investeering tütarettevõtetesse emettevõtte konsolideerimata bilansis

Emettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 16) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib kontsern läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse investeering alla kuni kaetava väärtuseni (kõrgem kahest: kasutusväärtus ja õiglane väärtus miinus müügikulutused). Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

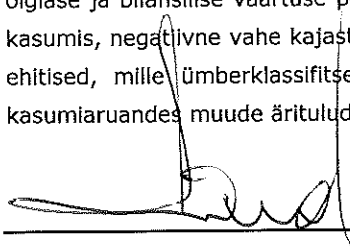
Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate abi. Olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga eelmiste perioodide jaotamata kasumis, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse



ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse alul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks alul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõtte oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

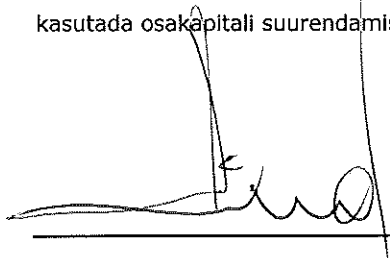
Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest bilansis õiglases väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsia- või osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuliseerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.



Tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Välja makstud (neto)dividendide maksumäär on 21/79. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui jaotamata kasumist makstakse välja dividende. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb, kui vaba omakapital makstakse dividendidena välja, on toodud lisas 13.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades

Lisa 2 Müügitulu kroonides

Tegevusalad	2009	2008
Rent ja haldusteenused (EMTAK kood 68101)	6 663 684	6 301 084
Muu müügitulu	358 631	470 760
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	7 022 315	6 771 844

Geograafilised piirkonnad	2009	2008
Eesti	7 022 315	6 771 844

Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud kroonides

Müüdnud toodangu kulu	2009	2008
Ostetud ehitusteenus	-80 000	-519 475
Muud kulud	-522 237	-614 490
Müüdnud toodangu kulu kokku	-602 237	- 1 133 965

Üldhalduskulud	2009	2008
Tööjõukulud	-348 194	-298 452
Juridiline teenindus, konsultatsioonikulud	-144 604	-211 871
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	0	-38 775
Juhtimisteenus	-428 900	-428 400
Komandeeringukulud	-2 535	-11 724
Kinnisvara hindamisteenus	0	-24 000
Hoonete kindlustuskulu	-34 219	-47 537
Maamaks	-29 645	-65 623
Objektide hoolduskulud	-440	-71 706
Raamatupidamisteenus	-146 580	-40 050
Muud kulud	-88 034	-39 434

Üldhalduskulud kokku	1 223 151	-1 277 572
Muud äritulud	2009	2008
Muud tulud	82 571	1 890
Muud äritulud kokku	82 571	1 890
Muud ärikulud	2009	2008
Vilvised ja trahvid	-24 325	-220 446
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum (lisa 9)	-99 382 652	-15 333 124
Muud kulud	-63 986	-370 657
Muud ärikulud kokku	-99 470 963	-15 924 227

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud

Kroonides

Muud finantstulud ja -kulud	2009	2008
Intressikulud	-5 584 052	-9 627 802
Intressitulud	384 008	14 337 541
Kasum või kahjum valuutakursi muutustest	-9 990	-5 895
Kasum tütarettevõtete müügist	0	663 698
Pikaajaliste finantsinvesteeringute allahindlus	0	35 360 093
Nõuete diskonteerimise intressikulu	0	15 156 690
Muud finantskulud	-20 601	0
Muud finantstulud ja -kulud kokku	-5 230 635	55 884 325

Lisa 5 Raha ja raha ekvivalendid

Kroonides

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha ja nõudmiseni holused	3 164 122	727 876
Tähtajalised holused	1 096 082	6 800 000
Raha ja raha ekvivalendid kokku	4 260 204	7 527 876

Seisuga 31.12.2009 koosnevad tähtajalised holused üleöödeposiidist summas 1 096 082 krooni (2008: kolmekuuline deposiit 6 800 000).

Nõudmiseni holuste intressimäärad olid 0,25% aastas (2008: 0,25 %) ning tähtajaliste holuste intressimäärad vahemikus 0,196% - 4,75% aastas (2008: 5,25% - 7,6%).

Lisa 6 Nõuded

kroonides

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	744 247	828 933
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	0	-38 745
Nõuded ostjate vastu kokku	744 247	790 188
Muud lühiajalised nõuded	43 193 110	0
Muud lühiajalised nõuded kokku	43 193 110	0

Viitlaekumised		
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	0	559 824
Laekumata Intressid	207 258	0
Viitlaekumised kokku	207 258	559 824
Lühiajalised nõuded kokku	44 144 615	1 350 012
Pikaajalised nõuded		
Muud pikaajalised nõuded	0	50 186 470
Nõuded kokku	44 144 615	51 536 482

Muud lühiajalised nõuded:

Laen summas 17 500 000 krooni, tagasimakse tähtajaga 05.2010 ning 6 % intressimääraga aastas.

Nõue on SIA Eurolines osade ostu ja Kippsala projektiga seotud ettemakstud summade tagasinõue 25 693 110 krooni (2008: 50 186 470), nõude laekumise tähtaeg on 06.2010.aasta. 2009.aastal sõlmitud kokkuleppe kohaselt lisandus nõudele intress summas 7 320 497 krooni. Ettevõtte juhtkonna hinnangul on täiendava intressi laekumine ebatõenäoline ning seetõttu käsitletakse seda bilansivälisena.

Lisa 7 Varud

kroonides

	31.12.2009	31.12.2008
Edasimüüglis soetatud kinnistud	53 730 190	52 679 779
Ettemaksed tarnijatele	240	240
Varud kokku	53 730 430	52 680 019

Lisa 8 Tütarettevõtete osad

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Osalus		Ettevõtte osa omakapitalist	
		2009	2008	2009	2008
Chalwell OÜ	Eesti	0%	100%	0	17 010 585
Snowden OÜ	Eesti	100%	100%	-5 923 177	59 012
Kastner Grupp OÜ	Eesti	100%	100%	46 613	0
Kokku				-5 876 564	17 069 597

2009.aastal suurendati täiendava sissemakse näol Snowden OÜ osakapitali 100 000 krooni võrra (2008: 120 000 krooni) ning Kastner Grupp OÜ osakapitali 50 000 krooni võrra.

2009.aastal ühendati Floriston Grupp OÜ-ga tütarettevõtte Chalwell OÜ ning Chalwell OÜ kaudu Noland Grupp OÜ, Redman Invest OÜ ja Steadman OÜ.

Floriston Grupp OÜ omas tütarettevõtte Chalwell OÜ kaudu osalust järgmistes ettevõttes:

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Osalus		Ettevõtte osa omakapitalist	
		2009	2008	2009	2008
Kastner Grupp OÜ	Eesti	0%	100%	0	33 284
Noland Grupp OÜ	Eesti	0%	100%	0	-6 380
Redman Invest OÜ	Eesti	0%	100%	0	25 025
Steadman OÜ	Eesti	0%	100%	0	24 714
Kokku				0	76 643

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

kroonides

Saldo seisuga 31.12.2007	259 640 000
Kasum / kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 3)	-15 333 124
Saldo seisuga 31.12.2008	244 306 876
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 3)	-99 382 652
Saldo seisuga 31.12.2009	144 924 224

Ettevõtte juhtkond on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel tuginenud oma hinnangutele kinnisvaraobjekti osas bilansilise väärtusega 144 924 224 krooni (2008: 244 306 876 krooni väärtuses).

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2009. aastal renditulu summas 6 663 684 krooni (2008: 6 267 056 krooni). Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevate kulude (sh. remonttööd ja parendused) summa moodustas 2009. a. 657 700 krooni (2008: 1 396 540 krooni).

Ettevõtte on võlakohustuste tagamiseks pantinud 2009. aasta lõpu seisuga kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnisvaraobjekte bilansilises väärtuses 144 924 224 krooni (2009: 244 306 876 krooni).

Lisa 10 Laenukohustused

kroonides

LÜHIAJALISED LAENUKOHUSTUSED	31.12.2009	31.12.2008
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, s.h	1 367 783	13 213 665
Pangalaenud	1 367 783	13 213 665
Muud lühiajalised laenud	61 606 551	26 548 820
Lühiajalised laenukohustused kokku	62 974 334	39 762 485
PIKAAJALISED LAENUKOHUSTUSED	31.12.2009	31.12.2008
Pikaajalised laenukohustused kokku	31 341 018	55 974 721
Pangalaenud	29 282 043	30 649 826
Muud laenud	2 058 975	25 324 895
Laenukohustuste intressimäärad	2009	2008
Lühiajalised pangalaenud	3,714%-6,109%	5,9%-6,8%
Muud lühiajalised laenud	6%-15 %	0%-10,0%
Pikaajalised pangalaenud	3,584%-6,2%	6,2%-7,6%
Muud pikaajalised laenud	10%	10,0%-12,0%

Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendavalt informatsiooni lisas 15.

Kõik Ettevõtte laenukohustused on fikseeritud kas Eesti kroonides või Eurodes.

Lisa 11 Võlad

kroonides

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	242 196	296 660
Maksuvõlad		
Ettevõtte tulumaks	0	370 092
Tulumaks	0	7 854
Sotsiaalmaks	0	12 342

Kälbemaks	83 414	0
Ettevõtte tulumaksu viivis	0	216 736
Maamaksu viivis	0	11
Maksuvõlad kokku	83 414	607 035
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	0	14 773
Intressivõlad	742 774	8 297 470
Viitvõlad kokku	742 774	8 312 243
Võlad kokku	1 068 384	9 215 938

Lisa 12 Osakapital

kroonides

	31.12.2009	31.12.2008
Osad nominaalväärtuses (tk)	3	2
Osakapital	40 000	40 000

Osakapital jaguneb kolmeks osaks väärtusega: 20 000 krooni(2008: 2 osa väärtusega 20 000 krooni)
15 000 krooni
5 000 krooni

2009.aastal jagati Arco Vara AS-le kuulunud osa summas 20 000 krooni kaheks osaks väärtusega 15 000 krooni ja 5 000 krooni.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused

kroonides

Dividendide tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum moodustas 31.12.2009 seisuga 151 489 722 krooni (2008: 250 911 822 krooni). Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu nimetatud jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega, on 31 812 842 krooni (2008: 52 691 483). Seega moodustavad maksimaalsed netodividendid 119 676 880 krooni (2008: 198 220 339 krooni).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2009.

Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega

kroonides

TEHINGUD EMAETTEVÕTTEGA:

SALDOD EMAETTEVÕTTEGA	31.12.2009	31.12.2008
Lühiajalised kohustused, s.h	31 724 402	28 474 368
Saadud lühiajalised laenud	31 340 631	26 282 900
Intressikohustus	383 771	2 191 468
Pikaajalised kohustused, s.h	0	29 003 806
Saadud pikaajalised laenud	0	23 000 000
Intressikohustus	0	6 003 806
Saldod emaettevõttega kokku	31 724 402	57 478 174
TEHINGUD EMAETTEVÕTTEGA	2009	2008

Saadud laenu	0	20 768 000
Ostud	0	24 000

Emaettevõttelt saadud lühiajalised laenud:

- laen nominaalväärtuses 1 340 631 krooni on saadud 15 % intressimääraga, laenu tagasimakse tähtaeg on 2010. aasta.
- laen summas 30 000 000 krooni on saadud 6 % intressimääraga aastas ning tagasimakse tähtajaga 2010. aasta.

TEHINGUD MUUDE SEOTUD OSAPOOLTEGA

TEHINGUD OMANIKE KONTROLI ALL OLEVATE ETTEVÕTETEGA:

TEHINGUD OMANIKE KONTROLI ALL OLEVATE ETTEVÕTETEGA	2009	2008
Ostud	158 540	18 000

Lisa 15 Panditud varad

kroonides

Ettevõtte on oma võlakohustuste tagamiseks pantinud järgmised varad:

	31.12.2009	31.12.2008
Kinnisvarainvesteeringud	144 924 224	244 306 876

Lisa 16 Konsolideerimata emaettevõtte finantsaruanded

KASUMIARUANNE

kroonides

	2009	2008
Müügitulu	7 022 315	6 697 134
Müüdud toodangu kulu	-602 237	-969 798
Brutokasum	6 420 078	5 727 336
Üldhalduskulud	-1 108 263	-1 114 629
Muud äritulud	82 571	1 890
Muud ärikulud	-99 470 963	-15 922 547
Ärikasum	-94 076 577	-11 307 950
Muud finantstulud ja -kulud	2 942 339	57 783 359
Kasum enne tulumaksu	-91 134 238	46 475 409
Dividendide tulumaksukulu	0	0
Aruandeaasta puhaskasum	-91 134 238	46 475 409

BILANSS

kroonlides

	31.12.2009	31.12.2008
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	4 060 779	7 395 504
Nõuded	45 756 351	7 889 467
Varud	6 771 506	0
Ettemakstud kulud	16 125	3 832
Käibevara kokku	56 604 761	15 288 803
Põhivara		
Pikaajalised nõuded	0	95 219 774
Tütar- ja sidusettevõtete aktsiad ja osad	420 000	200 000
Kinnisvarainvesteeringud	144 924 224	244 306 876
Põhivara kokku	145 344 224	339 726 650
VARAD KOKKU	201 948 985	355 015 453

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Lühiajalised kohustused**

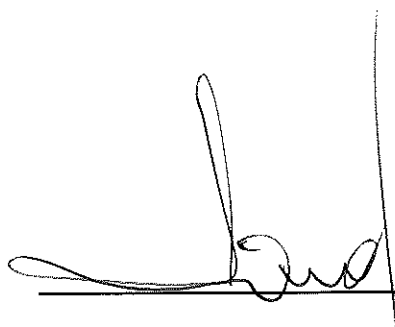
Laenukohustused	2 974 334	48 322 004
Võlad	393 039	11 450 181
Ettemaksed	47 000	69 139
Lühiajalised kohustused kokku	3 414 373	59 841 324

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised laenukohustused	31 341 018	53 649 826
Pikaajalised võlad	111 140	76 740
Pikaajalised kohustused kokku	31 452 158	53 726 566
Kohustused kokku	34 866 531	113 567 890

Omakapital

Aktsiakapital	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Jaotamata kasum	167 038 454	241 403 563
Omakapital kokku	167 082 454	241 447 563
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	201 948 985	355 015 453



RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	-91 134 238	46 475 409
Intressitulud ja intressikulud	-2 972 930	-7 272 471
Finantsvarade alahindlus	0	-50 516 783
Valuutakursi ksumid ja kahjumid	9 990	5 895
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid	99 382 652	15 333 124
Äritegevusega seotud varade muutus	18 065	-164 392
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-504 263	413 760
Rahavood äritegevusest kokku	4 799 276	4 274 542
Rahavood investeerimistegevusest		
Muude finantsinvesteeringute müük	24 493 359	81 673 621
Tütar- ja sidusettevõtete soetus	-150 000	-120 000
Antud laenud	-17 500 000	-3 000
Antud laenude ja kapitalirendi nõuete tagasimaksed	0	1 543
Saadud intressid	176 563	227 261
Rahavood investeerimistegevusest kokku	7 019 922	81 779 425
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	72 066 910
Laenude ja kapitalirendi kohustuste tagasimaksed	-13 511 271	-148 849 440
Makstud intressid	-1 632 662	-6 337 822
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-15 143 933	-83 120 352
RAHAVOOD KOKKU	-3 324 735	2 933 615
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 395 504	4 467 784
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 324 735	2 933 615
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele	-9 990	-5 895
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 060 779	7 395 504
Raha ja raha ekvivalendid	31.12.2009	31.12.2008
Raha ja pangakontod	2 964 697	595 504
Tähtajalised deposiidid	1 096 082	6 800 000
Raha ja raha ekvivalendid kokku	4 060 779	7 395 504

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

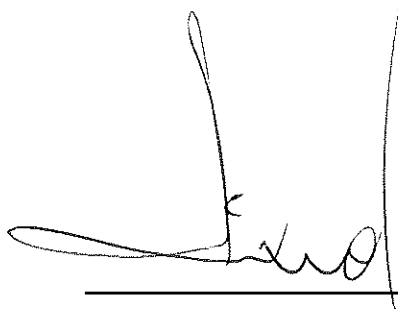
kroonides, aasta kohta

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	194 928 154	194 972 154
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	46 475 409	46 475 409
Saldo 31.12.2008	40 000	4 000	241 403 563	241 447 563
Ühinemise käigus omandatud kasumid ja kahjumid			16 769 129	16 769 129
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-91 134 238	-91 134 238
Saldo 31.12.2009	40 000	4 000	167 038 454	167 082 454

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital on seisuga 31.detsember järgmine:

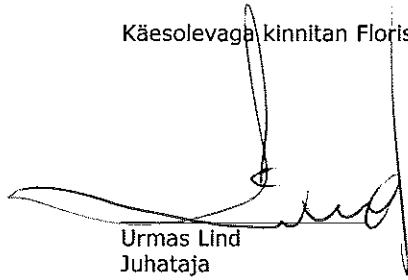
	2009.a.	2008.a.
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	167 082 454	241 447 563
Tütarettevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	420 000	200 000
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	-15 128 732	9 708 259
Kokku	151 533 722	250 955 822

Kapitaliosaluse meetodil arvestatud tütarettevõtete väärtust on korrigeeritud realiseerimata kasumi/kahjumi elimineerimisega summas -9 252 168 (2008.a:-7 037 981 krooni)
 -realiseerimata kasum summas 9 266 823 (2008.a: 7 097 822 krooni)
 -realiseerimata kahjum summas 14 655 (2008.a: 59 841 krooni)

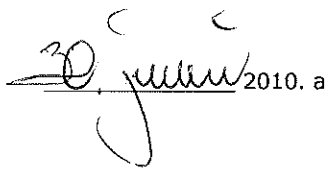


JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2009. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitan Floriston Grupp OÜ 2009. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.



Urmas Lind
Juhataja



30. juuni 2010. a

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

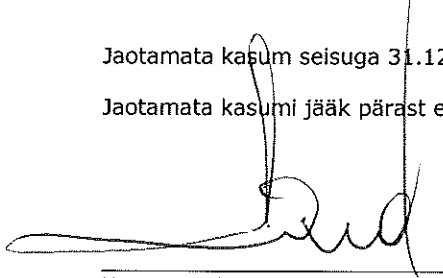
Juhatus teeb Floriston Grupp OÜ üldkoosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt (kroonides):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2009

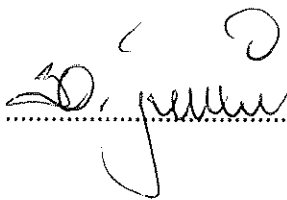
151 489 722

Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist ja dividendide väljamaksmist

151 489 722

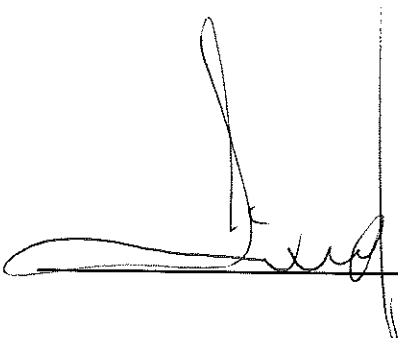


Urmas Lind
Juhataja

 2010. a

FLORISTON GRUPP OÜ MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE

68101	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	7 022 315
	Müügitulu kokku	7 022 315



Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ Floriston Grupp (registrikood: 10745095) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Urmas Lind	Juhatuse liige	30.06.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Floriston Grupp osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Floriston Grupp ja tema tütaretevõtete (edaspidi koos "kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Välja arvatud osas, mida on kirjeldatud Märkusega arvamuse avaldamise aluse lõigus, viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega, mis nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi.

Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkusega arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Kontsernifirma Snowden OÜ varude koosseis on kajastatud kinnistud, mille koguväärtuseks kontserni bilansis seisuga 31. detsember 2009 on 55 milj. krooni. Turul valitseva määramatuse ja sobilike võrdlustehingute puudumise tõttu ei olnud meil praktiliste auditi protseduuride käigus võimalik saada täiendavaid tõendusmaterjale mainitud kinnistute võimalike õiglaste väärtuste ja sellest tulenevalt võimalike allahindluste vajalikkuse kohta 31. detsember 2009 seisuga.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus“ toodud asjaolu mõju ning võimalike paranduste mõju, millised oleksid võinud osutada vajalikuks, kui me oleksime saanud piisava tõendusmaterjali nimetatud lõigus kirjeldatud asjaolu kohta, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Floriston Grupp finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Rein Ruusalu
PKF Estonia OÜ
Tegevusluba nr. 12
Pärnu mnt. 141, Tallinn
30.06.2010
/allkirjastatud digitaalselt/

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Floriston Grupp (registrikood: 10745095) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	30.06.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	7022315	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6181818
E-posti aadress	bkp@eften.ee