

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Floriston Grupp

registrikood: 10745095

tänava/talu nimi, Toompuiestee 37
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10133

telefon: +372 54510555

e-posti aadress: marcel.vichmann@go.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	12
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 4 Üldhalduskulud	12
Lisa 5 Muud äritulud	13
Lisa 6 Muud ärikulud	13
Lisa 7 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 8 Raha	13
Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 11 Varud	15
Lisa 12 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 13 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 14 Laenukohustused	16
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 17 Osakapital	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva	18
Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne	19
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22

Tegevusaruanne

Floriston Grupp OÜ konsolideeritud müügitulu moodustas 2012. aastal **256 040 eurot**, mis oli 5,2 % väiksem kui 2011. aastal (269 992 eurot). Muid äritulusid saadi 4 800 eurot (2011: 2 424 437 eurot). 2012. aasta brutokasumiks kujunes **207 916 eurot** (2011: 245 193 eurot), ärikahjumit saadi **398 781 eurot** (2011: kahjum 1 351 468 eurot). 2012. aasta ettevõtte konsolideeritud kahjumiks kujunes **391 893 eurot** (2011: 492 526 eurot kahjumit). Floriston Grupp OÜ-le kuuluvat kinnisvara hinnati 239 298 (2011:1 862 204) euro ulatuses alla.

Floriston Grupp OÜ haldab hoonetekompleksi aadressil Mustamäe tee 5, Tallinn. 2012. aastal teeniti renditulu 230 782 (2011: 264 0260) eurot.

Personal

Floriston Grupp OÜ-s palgalisi töötajaid ei ole, teenused ostetakse sisse. Juhatuse liikmele 2012. aastal tasu ei makstud.

2013. aasta arengud

2013. 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.

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2012	2011
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	1,03	25,4
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,8	0,8
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	4,4	4,7
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	-0,04	-1,8
Varade tulukus (<i>(müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,02	0,2

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	256 040	269 992	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-48 124	-24 799	3
Brutokasum (-kahjum)	207 916	245 193	
Üldhalduskulud	-72 056	-53 733	4
Muud äritulud	4 800	2 424 470	5
Muud ärikulud	-539 441	-3 967 398	6
Ärikasum (kahjum)	-398 781	-1 351 468	
Finantstulud ja -kulud	6 888	858 942	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-391 893	-492 526	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-391 893	-492 526	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-391 893	-492 526	

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	21 842	567 910	8
Nõuded ja ettemaksed	1 486 964	2 550 904	9
Varud	432 763	528 593	11
Kokku käibevara	1 941 569	3 647 407	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	1 182 856	0	9
Kinnisvarainvesteeringud	7 596 000	7 400 000	13
Kokku põhivara	8 778 856	7 400 000	
Kokku varad	10 720 425	11 047 407	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 697 772	129 421	14
Võlad ja ettemaksed	194 499	14 315	15
Kokku lühiajalised kohustused	1 892 271	143 736	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	89 774	1 777 749	14
Võlad ja ettemaksed	11 430	7 079	15
Kokku pikaajalised kohustused	101 204	1 784 828	
Kokku kohustused	1 993 475	1 928 564	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	17
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 116 031	9 608 557	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-391 893	-492 526	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	8 726 950	9 118 843	
Kokku omakapital	8 726 950	9 118 843	
Kokku kohustused ja omakapital	10 720 425	11 047 407	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-398 781	-1 351 468	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	239 298	1 862 204	6
Kokku korrigeerimised	239 298	1 862 204	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-46 506	3 494 981	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	183 857	-3 835 792	
Kokku rahavood äritegevusest	-22 132	169 925	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-339 468	0	12
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	30 000	
Laekunud intressid	204	5 749	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-339 264	35 749	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-119 612	-196 859	
Makstud intressid	-65 060	-91 761	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-184 672	-288 620	
Kokku rahavood	-546 068	-82 946	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	567 910	650 856	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-546 068	-82 946	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 842	567 910	8

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	9 608 557	9 611 369
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-492 526	-492 526
31.12.2011	2 556	256	9 116 031	9 118 843
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-391 893	-391 893
31.12.2012	2 556	256	8 724 138	8 726 950

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 17.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Floriston Grupp OÜ raamatupidamise konsolideeritud aastaaruanne on koostatud, lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse eurodes. Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standardite ja Eesti hea raamatupidamistava 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 kinnisvaraobjekt, 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.

Konsolideeritud aruande koostamine

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 raamarupidamispõhimõtteid 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 % EPRI Invest OÜ-le.

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 – õiglase väärtus;
- 2) lunastustähtajani hoitavad investeeringud – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 3) nõuded – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 4) müügi valmis finantsvara – õiglase 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 õiglase väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanka ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul leitakse õiglase 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 müügi valmis 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 arvatud 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 nüüdiseväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse 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.

Raha

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud peale euro (arvestusvaluuta) kõik teised valuutad. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpanka 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 eurodesse, võttes aluseks bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanka 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 Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanka valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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 Kastner Grupp OÜ-s. (lisa 12)

Investeering tütarettevõtetesse emettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 21) 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.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse. 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.

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

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. 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.

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Juhtkond on 2012.aastal kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel tuginenud sisemiste ekspertide hinnangule. 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 nüüdsväärtuse 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 2012. aastal on toodud täpsemalt lisas 13.

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.

Rendid

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.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul 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 algul 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.

Maksustamine

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 ettevõtetele 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 16.

Tulud

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.

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 akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

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

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	256 040	269 992
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	256 040	269 992
Kokku müügitulu	256 040	269 992
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent ja haldusteenused	230 782	264 260
Muu müügitulu	25 258	5 732
Kokku müügitulu	256 040	269 992

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011
Riiklikud ja kohalikud maksud	-24 880	-14 928
Ostetud ehitusteenus	-19 434	-7 173
Muud	-3 810	-2 698
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-48 124	-24 799

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-3 153	0
Muud	-3 685	-4 414
Juriidiline teenindus, konsultatsioonid	-26 383	-7 461
Juhtimisteenus	-31 898	-32 960
Kinnisvara hindamisteenus	0	-320
Hoonete kindlustuskulu	-2 217	-2 136
Raamatupidamisteenus	-4 720	-6 442
Kokku üldhalduskulud	-72 056	-53 733

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	246 338
Trahhid, viivised ja hüvitised	4 800	0
Kasum saadud laenude provosioneerimisest	0	2 178 099
Muud	0	33
Kokku muud äritulud	4 800	2 424 470

Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-239 298	-1 862 204	13
Trahhid, viivised ja hüvitised	-300 143	-11	
Varude allahindlus	0	-2 105 183	
Kokku muud ärikulud	-539 441	-3 967 398	

Lisa 7 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	591 803
Intressitulud	71 136	71 668
Intressitulu hoiustelt	165	696
Intressitulu laenudelt	70 971	70 972
Intressikulud	-64 248	-190 595
Intressikulu laenudelt	-64 248	-190 595
Muud finantstulud ja -kulud	0	-2 237
Kasum finantsvarade allahindluselt	0	388 303
Kokku finantstulud ja -kulud	6 888	858 942

Lisa 8 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	2 556	2 556
Arvelduskontod	19 286	461 583
Tähtajalised hoiused	0	103 771
Kokku raha	21 842	567 910

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	19 081	19 081			
Ostjatelt laekumata arved	22 234	22 234			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-3 153	-3 153			
Muud nõuded	1 340 600	157 744	1 182 856		18
Laenunõuded	1 182 856		1 182 856		
Intressinõuded	157 744	157 744			
Ettemaksed	48 050	48 050			
Tulevaste perioodide kulud	1 109	1 109			
Muud makstud ettemaksed	46 941	46 941			10
Muud nõuded	1 262 089	1 262 089			
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 669 820	1 486 964	1 182 856		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	18 037	18 037			
Ostjatelt laekumata arved	20 775	20 775			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-2 738	-2 738			
Muud nõuded	1 269 669	1 269 669			18
Laenunõuded	1 182 856	1 182 856			
Intressinõuded	86 813	86 813			
Ettemaksed	1 109	1 109			
Tulevaste perioodide kulud	1 109	1 109			
Muud nõuded	1 262 089	1 262 089			
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 550 904	2 550 904			

Laen summas 319 558 eurot, tagasimakse tähtajaga 2017. aasta ning 6 % intressimääraga aastas.

Laen summas 863 298 eurot, 6 % intressimääraga aastas, laenu tagasimakse tähtaeg on 2016.aasta.

Nõue on SIA Eurolines osade ostu ja Kippsala projektiga seotud ettemakstud summade tagasinõue 1 262 089 eurot (2011: 1 292 089), nõude laekumise tähtaeg on 2013. aasta. Nõudele lisandub intressi summa 737 911 eurot. Nõue on tagatud käendusega ning Ettevõtte juhtkonna hinnangul on nõude tagatiste realiseerimisel nõude laekumine tõene. Ettevõtte juhtkonna hinnangul on intressi laekumine ebatõenäoline ning seetõttu käsitletakse seda bilansivälisena. (Lisa 19)

Vastavate nõuete laekumisel kantakse summad kokkuleppe kohaselt omanikele.

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	46 941	0	0	1 080
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	46 941			1 080

Lisa 11 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Müügiks ostetud kaubad	432 763	528 593
Edasimüügiks soetatud kinnistud	432 763	528 593
Kokku varud	432 763	528 593

Lisa 12 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11198703	Kastner Grupp OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
Kastner Grupp OÜ	1 206	19 433	20 639
Kokku	1 206	19 433	20 639

Lisa 13 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	9 262 204
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 862 204
31.12.2011	7 400 000
Ostud ja parendused	339 468
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-239 298
Ümberklassifitseerimised	95 830
31.12.2012	7 596 000

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	256 040	264 260
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-42 212	-29 951

Ettevõtte juhtkond on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel tuginenud sisemiste ekspertide hinnangutele kinnisvaraobjekti osas bilansilise väärtusega 7 596 000 eurot (2011: 7 400 000 euro väärtuses).

Ettevõtte on võlakohustuste tagamiseks pantinud 2012. aasta lõpu seisuga kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnisvaraobjekte bilansilises väärtuses 7 596 000 eurot (2011: 7 400 000 eurot).

Lisa 14 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	1 676 193	1 676 193			2,25 % + 6 kuu EURIBOR	EUR	2013
Võlgnevus Harju Maavalitsusele	111 353	21 579	89 774		10% makselt	EUR	2016-2018
Pikaajalised laenud kokku	1 787 546	1 697 772	89 774				
Laenukohustused kokku	1 787 546	1 697 772	89 774				
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	1 777 282	109 359	1 667 923		3,908	EUR	2013
Võlgnevus Harju Maavalitsusele	129 888	20 062	92 831	16 995	10% makselt	EUR	2016-2018
Pikaajalised laenud kokku	1 907 170	129 421	1 760 754	16 995			
Laenukohustused kokku	1 907 170	129 421	1 760 754	16 995			

Pangalaenu tagasimakse maksetähtaega pikendati 2013.aastal, uus tagasimakse tähtaeg on jaanuar 2016.aasta.

Pangalaenude tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistutele Mustamäe tee 5b,5c, 5d 5e, 5f, 5g, 5h, 5i, 5j, k, 5l, Metalli tn 15 ja 23 ning kinnistutele Mere pst. 8 ja C.R.Jakobsoni 14/J.Kunderi 15 Tallinnas.

Harju Maavalitsuse võlgnevuse tagamiseks on seatud hüpoteegid Eesti Vabariigi kasuks kinnistutele Kibuvitsa 20, Haldja 1a, Ranniku 48d ja Vabaduse pst. 130b Tallinnas.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	193 590	193 590		
Muud võlad	909	909		
Intressivõlad	909	909		
Üüri tagatisrahad	11 430		11 430	
Kokku võlad ja ettemaksed	205 929	194 499	11 430	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	12 270	12 270		
Maksuvõlad	1 080	1 080		
Muud võlad	965	965		
Intressivõlad	965	965		
Üüri tagatisrahad	7 079		7 079	
Kokku võlad ja ettemaksed	21 394	14 315	7 079	

Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	6 892 069	7 201 664
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 832 069	1 914 367
Kokku tingimuslikud kohustused	8 724 138	9 116 031

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2012.

Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	3	3
Seisuga 31.12.2012.a. ei ole Floriston Grupp OÜ osade nominaalväärtust Eesti kroonidest eurodeks konverteerinud. Osakapital jaguneb kolmeks osaks väärtusega: 1 278 eurot 959 eurot 319 eurot		

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Ärimaja AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Nõuded	Nõuded
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 340 600	1 269 629

2011	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	85 682

Tehingud teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjatega:
 2012.aastal arvestati antud laenudelt intresse 70 971 (2011.a. 70 972) eurot.

Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva

2013.aasta aprillis sõlmiti uus kokkulepe SIA Eurolines osade ostu ja Kippsala projektiga seotud nõude osas, millega lepidi kokku, et nõude lõplikuks suuruseks jääb 2 000 000 eurot. Bilansipäevajärgselt on nimetatud nõudest laekunud 1 500 000 eurot.

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	256 040	269 992
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-46 532	-22 876
Brutokasum (-kahjum)	209 508	247 116
Turustuskulud	-3 810	0
Üldhalduskulud	-68 453	-50 935
Muud äritulud	4 800	0
Muud ärikulud	-559 595	-1 862 215
Ärikasum (kahjum)	-417 550	-1 666 034
Finantstulud ja -kulud	7 194	-44 516
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-410 356	-1 710 550
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-410 356	-1 710 550

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	21 669	567 874
Nõuded ja ettemaksed	1 568 482	2 630 793
Varud	432 763	432 763
Kokku käibevara	2 022 914	3 631 430
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	13 226	13 226
Nõuded ja ettemaksed	1 182 856	0
Kinnisvarainvesteeringud	7 480 000	7 400 000
Kokku põhivara	8 676 082	7 413 226
Kokku varad	10 698 996	11 044 656
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	1 693 188	126 365
Võlad ja ettemaksed	194 235	15 794
Kokku lühiajalised kohustused	1 887 423	142 159
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	80 606	1 765 525
Võlad ja ettemaksed	11 430	7 079
Kokku pikaajalised kohustused	92 036	1 772 604
Kokku kohustused	1 979 459	1 914 763
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 127 081	10 837 631
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-410 356	-1 710 550
Kokku omakapital	8 719 537	9 129 893
Kokku kohustused ja omakapital	10 698 996	11 044 656

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-417 550	-1 666 034
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	259 468	1 862 204
Kokku korrigeerimised	259 468	1 862 204
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-46 313	-1 534
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	183 745	-11 623
Kokku rahavood äritegevusest	-20 650	183 013
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-339 468	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 456
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	30 000
Antud laenud	-3 300	-3 300
Laekunud intressid	204	5 744
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-342 564	29 988
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-118 084	-196 859
Makstud intressid	-64 907	-91 761
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-182 991	-288 620
Kokku rahavood	-546 205	-75 619
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	567 874	643 493
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-546 205	-75 619
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 669	567 874

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	10 837 631	10 840 443
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-1 710 550	-1 710 550
31.12.2011	2 556	256	9 127 081	9 129 893
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-13 226
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				1 206
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011				9 117 873
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-410 356	-410 356
31.12.2012	2 556	256	8 716 725	8 719 537
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-13 226
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				20 639
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012				8 726 950

Kapitaliosaluse meetodil arvestatud tütarettevõtete väärtust on korrigeeritud realiseerimata kasumi/kahjumi elimineerimisega summas -0 (2011.a:- 937eurot)
-realiseerimata kahjum summas 0 (2011.a: 937) eurot

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.08.2013

OÜ Floriston Grupp (registrikood: 10745095) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RISTO RAUS	Juhatuse liige	16.08.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Floriston Grupp osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Floriston Grupp raamatupidamise aastaaruannet, 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 lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate 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 raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Floriston Grupp finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Illar Kukk

prokurist

Vandeaudiitori number 519

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt. 141 Tallinn

15.08.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Floriston Grupp (registrikood: 10745095) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILLAR KUKK	Vandeaudiitor	16.08.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 116 031
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-391 893
Kokku	8 724 138
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 724 138
Kokku	8 724 138

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	256040	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 54510555
E-posti aadress	marcel.vichmann@go.ee