

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: AS Finest Group

registrikood: 10286368

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 22a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10141

telefon: +372 6430333

faks: +372 6430334

e-posti aadress: finest@finest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 3 Varud	14
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 9 Materiaalne põhivara	17
Lisa 10 Immateriaalne põhivara	18
Lisa 11 Kapitalirent	18
Lisa 12 Kasutusrent	19
Lisa 13 Laenukohustused	20
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	21
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	21
Lisa 16 Aktsiakapital	22
Lisa 17 Müügitulu	22
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	22
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	23
Lisa 20 Tööjõukulud	23
Lisa 21 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	23
Lisa 22 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	24
Lisa 23 Intressikulud	24
Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud	24
Lisa 25 Seotud osapooled	24
Lisa 26 Konsolideerimata bilanss	26
Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne	27
Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	28
Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	29

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE

AS Finest Group konsolideerimisgrupi põhitegevuseks on investeringud kinnisvaraarenduse äriprojektidesse (sh kinnis- ja vallasvara rentimine), finantsinvesteeringud ning juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine. 2013. aastal lisandus uus tegevusvaldkond majutusteenuste osutamise alal.

2013 aastal AS Finest Group konsolideerimisgrupi struktuur oli järgmine:

AS Finest Group – emaettevõtte;
Finest Rannhotell OÜ – 100% tütarettevõtte.

AS-i Finest Group sidusettevõtted on:

AS Wellman Invesco (osalus 25%), kes tegeleb kinnisvaraarendusega Leedus ja Bulgaarias;
OÜ Geball (osalus 33%), kes alustas tegevust investeerimisega kirjastamise valdkonnas.

Konsolideerimisgrupi olulisemad näitajad ja suhtarvud oleksid:

	2013	2012
Müügitulu (eurodes)	834 798	87 726
Käibe muutus (kordades)	8,52	0,07
Ärikasum/-kahjum (eurodes)	-343 967	-379 534
Puhaskasum/-kahjum (eurodes)	-609 749	-485 961
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,88	0,07

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Konsolideerimisgrupp jätkab majandustegevust oma peamistes tegevusvaldkondades.

Toomas Sildmäe
Juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	47 668	5 603	
Nõuded ja ettemaksed	71 116	53 275	2
Varud	14 125	0	3
Kokku käibevara	132 909	58 878	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	761 600	754 895	7
Nõuded ja ettemaksed	956 654	887 919	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 264 396	2 277 007	8
Materiaalne põhivara	2 623 504	2 546 683	9
Immateriaalne põhivara	28 784	0	10
Kokku põhivara	6 634 938	6 466 504	
Kokku varad	6 767 847	6 525 382	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8 971	457 005	13
Võlad ja ettemaksed	141 947	348 958	14
Kokku lühiajalised kohustused	150 918	805 963	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 065 978	2 852 872	13
Võlad ja ettemaksed	1 077 208	783 055	14
Kokku pikaajalised kohustused	5 143 186	3 635 927	
Kokku kohustused	5 294 104	4 441 890	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	32 407	32 407	16
Ülekurss	178 397	178 397	1
Kohustuslik reservkapital	3 288	3 288	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 869 400	2 355 359	1
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-609 749	-485 959	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 473 743	2 083 492	
Kokku omakapital	1 473 743	2 083 492	
Kokku kohustused ja omakapital	6 767 847	6 525 382	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	834 798	87 726	17
Muud äritulud	449	30 636	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-308 747	0	18
Mitmesugused tegevuskulud	-291 495	-246 791	19
Tööjõukulud	-410 073	-104 150	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-166 634	-139 135	8,9,10
Muud ärikulud	-2 265	-7 820	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-343 967	-379 534	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	49 148	21
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	30 029	59 992	22
Intressikulud	-295 811	-221 847	23
Muud finantstulud ja -kulud	0	6 280	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-609 749	-485 961	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-609 749	-485 961	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-609 749	-485 959	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-343 967	-379 534	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	166 634	139 135	8,9,10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-7 939	
Kokku korrigeerimised	166 634	131 196	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16 561	7 096	2
Varude muutus	-14 125	0	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	106 400	2 627	14
Laekunud intressid	15	7	24
Kokku rahavood äritegevusest	-101 604	-238 608	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-419 791	0	9,10
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	29 894	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-12 337	0	8
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-852	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	50 000	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-6 705	-110 099	7
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	3 072	
Antud laenud	-40 001	-43 333	2
Antud laenude tagasimaksed	0	13 721	
Laekunud intressid	0	102	22
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	1 884	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-478 834	-55 611	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 293 460	305 960	13
Saadud laenude tagasimaksed	-560 623	-2 680	13
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-15 265	-3 505	11
Makstud intressid	-95 069	-634	23
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	622 503	299 141	
Kokku rahavood	42 065	4 922	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 603	754	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	42 065	4 922	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-73	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	47 668	5 603	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	32 407	302 686	3 288	2 231 070	2 569 451
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	32 407	302 686	3 288	2 231 070	2 569 451
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-485 959	-485 959
31.12.2012	32 407	302 686	3 288	1 745 111	2 083 492
Vigade parandamise mõju	0	-124 289	0	124 289	0
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	32 407	178 397	3 288	1 869 400	2 083 492
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-609 749	-609 749
31.12.2013	32 407	178 397	3 288	1 259 651	1 473 743

Aksiakapitali käsitleb lisa 16 ja muutusi omakapitalis lisa 1.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Finest Group 2013. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vigade korrigeerimine

Eelmistel perioodidel on tekkinud viga ühise kontrolli all olevate ettevõtete äriühenduse kajastamisel korrigeeritud ostumeetodil. Viga on parandatud 2013. aasta aruandes. Korrigeerimised on sisse viidud bilansis, omakapitali aruandes ja teistes muutusest mõjutatud lisades.

Lisarea nimetus	31.12.2012	Muutus	31.12.2012
Ülekurss	302 686	-124 289	178 397
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 231 070	124 289	2 355 359

Konsolideeritud aruande koostamine

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

2013. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad:

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

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks grupi arvestuspõhimõtetele.

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

Finantsvarad

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

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

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse majandusaasta aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuiseid pankades, tähtajalisi hoiuiseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Finantsinvesteeringud

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

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

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted

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

Tütarettevõtte tegevust kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

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

Sidusettevõtted

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

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse emaettevõtte bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

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

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

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

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

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

Muud nõuded

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

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

Varud

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kui juhtkonna otsusel ei ole vara õiglane väärtus usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalsele põhivarale, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- Muud hooned 15 - 30 aastat

Maad ei amortiseerita

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 278 eur. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 278 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest.

Maad ja kunstiväärtuseid ei amortiseerita.

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

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

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

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

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

Kasulike eluigade vahemikud on immateriaalse ja materiaalse põhivara gruppidele järgmised.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1 278**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

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

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

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

Finantskohustused

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

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

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

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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

Seotud osapooled

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

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

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

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	19 362	19 362	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	19 912	19 912	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-550	-550	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	956 654	0	956 654	0	25
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 986	1 986	0	0	4
Muud nõuded	40 019	40 019	0	0	
Laenunõuded	32 000	32 000	0	0	
Intressinõuded	4 864	4 864	0	0	
Viitlaekumised	3 155	3 155	0	0	
Ettemaksed	9 749	9 749	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	9 567	9 567	0	0	
Muud makstud ettemaksed	182	182	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 027 770	71 116	956 654	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	5 888	5 888	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	5 888	5 888	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	887 919	0	887 919	0	25
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	931	931	0	0	4
Muud nõuded	36 134	36 134	0	0	
Laenunõuded	32 000	32 000	0	0	
Intressinõuded	3 584	3 584	0	0	
Viitlaekumised	550	550	0	0	
Ettemaksed	10 322	10 322	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	10 229	10 229	0	0	
Muud makstud ettemaksed	93	93	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	941 194	53 275	887 919	0	

Nõuded seotud osapoolte vastu on kajastatud laenunõuded summas 516 192(2012: 476 191) EUR ja intressinõuded summas 440 462(2012: 411 728) EUR.

Antud lühiajalise laenu intressimäär on 4%. Seotud osapooltele antud laenude intressimäärad on:

- laenunõuded summas 432 858 EUR 3%;
- laenunõue summas 83 334 EUR 10%.

Kõikide laenunõuete alusvaluuta on EUR. Aruandeaastal nõudeid alla ei hinnatud.

Aruandeaastal on antud laene summas 40 001 (2012: 43 333) EUR ja laene tagastatud ei ole (2012: 13 721) EUR.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tooraine ja materjal	11 737	0
Müügiks ostetud kaubad	2 388	0
Kokku varud	14 125	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	12 322	931	0
Üksikisiku tulumaks	0	4 924	0	1 215
Erisoodustuse tulumaks	0	170	0	68
Sotsiaalmaks	0	18 120	0	4 306
Kohustuslik kogumispension	0	451	0	83
Töötuskindlustusmaksed	0	913	0	115
Ettemaksukonto jääk	1 986		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 986	36 900	931	5 787

Maksude ettemaksed on toodud lisas 2 ja maksuvõlad lisas 14.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
10410673	Finest Rannahotell OÜ	Eesti	Hotellid ja restoranid	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	31.12.2013
Finest Rannahotell OÜ	0	255 010	255 010
Kokku	0	255 010	255 010

Ainuosaniku otsusega 18. jaanuarist suurendati osakapitali ülekursiga summas 255 010 EUR. Osa eest tasuti rahalise sissemaksega. Seisuga 31.12.2013 on tütarettevõtte omakapital negatiivne.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11142772	Welmann Invesco AS	Eesti	kinnisvarainvesteeringud	25	25
12284505	Geball OÜ	Eesti	investeeringud	33	33

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis on sidusettevõtete osade väärtus 0 EUR (lisa 26).

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
31.12.2011	652 958	652 958	
Soetamine	110 099	110 099	
Müük müügihinnas või lunastamine	-3 512	-3 512	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-4 650	-4 650	24
31.12.2012	754 895	754 895	
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	754 895	754 895	
	Aktsiad ja osad	Kokku	Lisa nr
31.12.2012	754 895	754 895	
Soetamine	6 705	6 705	
31.12.2013	761 600	761 600	
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	761 600	761 600	

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 847 399	2 356 952	4 204 351
Akumuleeritud kulum	0	-444 523	-444 523
Jääkmaksumus	1 847 399	1 912 429	3 759 828
Amortisatsioonikulu	0	-76 129	-76 129
Ümberklassifitseerimised	0	-1 406 692	-1 406 692
31.12.2012			
Soetusmaksumus	1 847 399	613 201	2 460 600
Akumuleeritud kulum	0	-183 593	-183 593
Jääkmaksumus	1 847 399	429 608	2 277 007
Ostud ja parendused	0	12 337	12 337
Amortisatsioonikulu	0	-24 948	-24 948
31.12.2013			
Soetusmaksumus	1 847 399	625 538	2 472 937
Akumuleeritud kulum	0	-208 541	-208 541
Jääkmaksumus	1 847 399	416 997	2 264 396

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	80 640	87 554
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-50 932	-48 016

Juhatuse hinnangul puudub vajadus varale kaetava väärtuse testi teostamiseks, kuna puudub indikatsioon vara väärtuse languse osas.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu käsitleb lisa 17. Otsesed haldamiskulud on toodud lisas 19.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Ehitised									Kokku
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2011										
Soetusmaksumus	0	582 790	7 053	2 643	592 486	807 742	0	0	0	1 400 228
Akumuleeritud kulum	0	-388 433	-4 200	-2 643	-395 276	0	0	0	0	-395 276
Jääkmaksumus	0	194 357	2 853	0	197 210	807 742	0	0	0	1 004 952
Ostud ja parendused	0	0	0	0	0	0	0	220 000	220 000	220 000
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	0						0	220 000	220 000	220 000
Amortisatsioonikulu	0	-60 887	-2 119	0	-63 006	0	0	0	0	-63 006
Müügid	0	-20 175	0	0	-20 175	-1 780	0	0	0	-21 955
Ümberklassifitseerimised	1 405 925	0	0	0	0	767	0	0	0	1 406 692
31.12.2012										
Soetusmaksumus	1 742 983	439 595	5 600	2 643	447 838	806 729	0	220 000	220 000	3 217 550
Akumuleeritud kulum	-337 058	-326 300	-4 866	-2 643	-333 809	0	0	0	0	-670 867
Jääkmaksumus	1 405 925	113 295	734	0	114 029	806 729	0	220 000	220 000	2 546 683
Ostud ja parendused	37 764	47 500	20 132	38 243	105 875	71 503	1 000	0	1 000	216 142
Amortisatsioonikulu	-51 942	-60 227	-4 431	-8 284	-72 942	-14 437	0	0	0	-139 321
Ümberklassifitseerimised	220 000	0	0	0	0	0	0	-220 000	-220 000	0
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	220 000	0	0	0	0	0	0	-220 000	-220 000	0
31.12.2013										
Soetusmaksumus	2 000 747	487 095	25 732	37 386	550 213	875 191	1 000	0	1 000	3 427 151
Akumuleeritud kulum	-389 000	-386 527	-9 297	-7 427	-403 251	-11 396	0	0	0	-803 647
Jääkmaksumus	1 611 747	100 568	16 435	29 959	146 962	863 795	1 000	0	1 000	2 623 504

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2013	2012
Masinad ja seadmed	0	29 267
Transpordivahendid	0	29 267
Muu materiaalne põhivara	0	627
Kokku	0	29 894

Varale on läbi viidud vara kaetava väärtuse test. Kasutatud diskontomäär on 10%. Testi tulemusel ei ole vaja vara alla hinnata. Kapitalirenti käsitleb lisa 11.

Lisa 10 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	
Ostud ja parendused	25 967	5 182	31 149
Amortisatsioonikulu	-1 890	-475	-2 365
31.12.2013			
Soetusmaksumus	25 967	5 182	31 149
Akumuleeritud kulum	-1 890	-475	-2 365
Jääkmaksumus	24 077	4 707	28 784

Lisa 11 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank Liising	11 856	3 764	8 092	0	2,5%+6 kuu EURIBOR	EUR	2015
Swedbank Liising	35 867	5 207	30 660	0	2,5%+6 kuu EURIBOR	EUR	2017
Kapitalirendikohustused kokku	47 723	8 971	38 752	0			
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank Liising	15 488	3 632	11 856	0	2,5%+6 kuu EURIBOR	EUR	2015
Kapitalirendikohustused kokku	15 488	3 632	11 856	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Masinad ja seadmed	54 636	18 229
Kokku	54 636	18 229

Kapitalirendi põhiosa tagasimakseid tehti summas 15 265 (2012: 3 505) EUR. Aruandeaasta intressikulu oli 910 (2012: 634) EUR.

Kapitalirendiga soetatud vara käsitleb lisa 9.

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012	Lisa nr
Kasutusrenditulu	0	29 157	

Seisuga 31.12.2012 lõpetati tütarettevõttele Finest Rannahotell OÜ kuuluva hoone rendileping ja varad anti üle 29. jaanuaril 2013.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012	Lisa nr
Kasutusrendikulu	7 242	0	19
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
12 kuu jooksul	5 658	0	
1-5 aasta jooksul	26 924	0	

Ettevõtte rendib aruandeaastal transpordivahendeid.

Lisa 13 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud isikult	4 027 226	0	4 027 226	0	7,5%	EUR	2015	25
Pikaajalised laenud kokku	4 027 226	0	4 027 226	0				
Kapitalirendikohustused kokku	47 723	8 971	38 752	0				11
Laenukohustused kokku	4 074 949	8 971	4 065 978	0				
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud seotud isikult	453 373	453 373			3,5%	EUR	2013	25
Lühiajalised laenud kokku	453 373	453 373						
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud isikult	2 841 016	0	2 841 016	0	7,5%	EUR	2015	25
Pikaajalised laenud kokku	2 841 016	0	2 841 016	0				
Kapitalirendikohustused kokku	15 488	3 632	11 856	0				11
Laenukohustused kokku	3 309 877	457 005	2 852 872	0				

Aruandeaastal saadi laenu summas 1 293 460 (2012:303 280)EUR ja laene tagastati summas 560 623 (2012: 2 680)EUR

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	46 906	46 906	0	0	
Võlad töövõtjatele	42 404	42 404	0	0	
Maksuvõlad	36 900	36 900	0	0	4
Muud võlad	1 091 626	14 418	1 077 208	0	
Intressivõlad	1 077 208	0	1 077 208	0	25
Muud viitvõlad	14 418	14 418	0	0	
Saadud ettemaksed	1 319	1 319	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 219 155	141 947	1 077 208	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	16 267	16 267	0	0	
Võlad töövõtjatele	12 296	12 296	0	0	
Maksuvõlad	5 787	5 787	0	0	4
Muud võlad	876 576	93 521	783 055	0	
Intressivõlad	876 466	93 411	783 055	0	25
Muud viitvõlad	110	110	0	0	
Saadud ettemaksed	1 087	1 087	0	0	
Võlakohustus rentnikule	220 000	220 000	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 132 013	348 958	783 055	0	

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	995 124	1 476 826
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	264 527	392 574
Kokku tingimuslikud kohustused	1 259 651	1 869 400

Lisa 16 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	32 407	32 407
Aktsiate arv (tk)	5 144	5 144
Aktsiate nimiväärtus	6	6

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	834 798	87 726	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	834 798	87 726	
Kokku müügitulu	834 798	87 726	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu kinnisvara rentimisest, käitlemisest	80 640	87 554	8
Hotellid	496 208	0	
Restoranid jm toitlustuskohad	245 255	0	
Muud teenused ja kaubad	12 695	172	
Kokku müügitulu	834 798	87 726	

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013
Tooraine ja materjal	107 759
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	2 923
Müügi eesmärgil ostetud teenused	10 333
Energia	57 667
Elektrienergia	57 235
Soojusenergia	432
Alltöövõtutööd	38 224
Seadmed, inventar, kulumaterjalid	59 120
Komisjonitasud	20 867
Muud	11 854
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	308 747

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Üür ja rent	13 975	5 214	
Energia	24 055	21 509	
Elektrienergia	5 159	5 473	
Kütus	18 896	16 036	
Mitmesugused bürookulud	28 984	16 290	
Lähetuskulud	12 756	12 382	
Koolituskulud	1 239	0	
Riiklikud ja kohalikud maksud	12 505	9 028	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	665	0	
Konsultatsiooni-, reklaami ja muud teenused	81 645	74 695	
Kinnisvarade hoolduskulud	41 904	38 988	8
Transpordivahendite hoolduskulud	10 454	12 829	
Kindlustuskulud	15 273	11 872	
Ehitus- ja remonditööd	9 339	40 459	
Muud	38 701	3 525	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	291 495	246 791	

Riiklikud ja kohalikud maksud sisaldavad kinnisvarainvesteeringutelt makstud maamaksu 9028 (2012: 9028) EUR. Kinnisvarainvesteeringuid käsitleb lisa 8.

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	305 012	76 347
Sotsiaalmaksud	105 061	27 803
Kokku tööjõukulud	410 073	104 150
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	26	3

Lisa 21 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2013	2012
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	49 148
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	49 148

Lisa 22 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	0	-4 650	7
Intressitulud	30 029	64 642	
Intressitulu laenudelt	30 014	64 635	
Muud intressitulud	15	7	
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	30 029	59 992	

Lisa 23 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-294 901	-221 213
Intressikulu kapitalirendilt	-910	-634
Kokku intressikulud	-295 811	-221 847

Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-73
Muud finantstulud, -kulud	0	6 353
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	6 280

Lisa 25 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	956 654	0	887 919	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 834	5 104 434	0	4 170 856

2013	Ostud	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõttjad	0	40 001	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	11 400	0	1 293 460	560 623
2012	Ostud	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõttjad	0	43 333	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	29 400	0	303 280	2 680

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	49 851	49 851

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

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

Nõudeid seotud isikute vastu kajastab lisa 2.

Võlakohustusi käsitlevad lisad 13 ja 14.

Lisa 26 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	26 796	5 519
Nõuded ja ettemaksed	166 177	53 268
Kokku käibevara	192 973	58 787
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	255 010	0
Finantsinvesteeringud	761 600	754 895
Nõuded ja ettemaksed	2 623 399	1 960 019
Kinnisvarainvesteeringud	2 264 396	2 277 007
Materiaalne põhivara	893 991	870 568
Kokku põhivara	6 798 396	5 862 489
Kokku varad	6 991 369	5 921 276
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	8 971	3 632
Võlad ja ettemaksed	63 472	35 162
Kokku lühiajalised kohustused	72 443	38 794
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	4 065 978	2 852 872
Võlad ja ettemaksed	1 077 208	783 055
Kokku pikaajalised kohustused	5 143 186	3 635 927
Kokku kohustused	5 215 629	3 674 721
Omakapital		
Aksiakapital nimiväärtuses	32 407	32 407
Ülekurss	178 397	178 397
Kohustuslik reservkapital	3 288	3 288
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 032 463	2 423 864
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-470 815	-391 401
Kokku omakapital	1 775 740	2 246 555
Kokku kohustused ja omakapital	6 991 369	5 921 276

Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	103 463	58 569
Muud äritulud	445	13 024
Mitmesugused tegevuskulud	-204 488	-234 794
Tööjõukulud	-100 794	-104 150
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-53 216	-54 672
Muud ärikulud	-1 621	-7 820
Kokku ärikasum (-kahjum)	-256 211	-329 843
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	49 148
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	80 458	88 647
Intressikulud	-295 062	-205 714
Muud finantstulud ja -kulud	0	6 361
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-470 815	-391 401
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-470 815	-391 401

Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-256 211	-329 843
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	53 216	54 672
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-7 939
Kokku korrigeerimised	53 216	46 733
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 453	7 059
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	28 310	2 243
Laekunud intressid	3	7
Kokku rahavood äritegevusest	-182 135	-273 801
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-4 190	0
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	29 894
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-12 337	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-255 010	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-852
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	50 000
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-6 705	-110 099
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	3 072
Antud laenud	-808 381	-58 833
Antud laenude tagasimaksed	120 000	64 281
Laekunud intressid	0	102
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	1 884
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-966 623	-20 551
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 293 460	305 960
Saadud laenude tagasimaksed	-107 250	-2 680
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-15 265	-3 505
Makstud intressid	-910	-634
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 170 035	299 141
Kokku rahavood	21 277	4 789
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 519	730
Raha ja raha ekvivalentide muutus	21 277	4 789
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	26 796	5 519

Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	32 407	178 397	3 288	2 423 864	2 637 956
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-391 401	-391 401
31.12.2012	32 407	178 397	3 288	2 032 463	2 246 555
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	0
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012	32 407	178 397	3 288	2 032 463	2 246 555
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-470 815	-470 815
31.12.2013	32 407	178 397	3 288	1 561 648	1 775 740
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-255 010	-255 010
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	0
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013	32 407	178 397	3 288	1 306 638	1 520 730

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2014

AS Finest Group (registrikood: 10286368) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS SILDMÄE	Juhatuse liige	30.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Finest Group aktsionärile

Oleme auditeerinud AS Finest Group raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 29, on kaasatud käesolevale aruandele.

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 arvnaõtjate 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 AS Finest Group finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eva Veinberg

Vandeaudiitori number 193

Grant Thornton Rimess OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Ahtri 6A, Tallinn

30.05.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Finest Group (registrikood: 10286368) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVA VEINBERG	Vandeaudiitor	30.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 869 400
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-609 749
Kokku	1 259 651
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 259 651
Kokku	1 259 651

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	80640	77.94%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	22099	21.36%	Ei

Sidevahendid

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