

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Floriston Grupp

registrikood: 10745095

tänavatalu nimi, Toompuiestee 37
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10133

telefon: +372 54510555

e-posti aadress: marcel.vichmann@go.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 Raha	12
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 11 Osakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Muud äritulud	17
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 15 Turustuskulud	17
Lisa 16 Üldhalduskulud	18
Lisa 17 Muud ärikulud	18
Lisa 18 Intressikulud	18
Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 20 Seotud osapooled	19
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22

Tegevusaruanne

Floriston Grupp OÜ tegeleb aadressil Tallinn, Mustamäe tee 5 asuva hoonetekompleksi haldamise ja üürile andmisega.

Grupi müügitulu oli 304 515 (2012. aastal 256 040) eurot ning puhaskasumiks kujunes 620 751 eurot (2012. aastal kahjum 391 893 eurot), millest 185 051 eurot moodustas kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlus (2012. aastal kahjum ümberhindlusest 239 298 eurot).

2014. aastal jätkatakse olemasolevate hoonete haldamise ja rentimisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele 2012. - 2013. aastal tasu ei makstud.

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2013	2012
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	9,61	1,03
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,84	0,81
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	5,23	4,38
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	2,04	-1,53
Varade tulukus (<i>(müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvarad</i>)	0,04	0,02

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	220 241	21 842	2
Finantsinvesteeringud	727 000	0	3
Nõuded ja ettemaksed	1 276 407	1 486 964	4
Varud	0	432 763	
Kokku käibevara	2 223 648	1 941 569	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	1 182 856	1 182 856	4
Kinnisvarainvesteeringud	7 730 000	7 596 000	7
Kokku põhivara	8 912 856	8 778 856	
Kokku varad	11 136 504	10 720 425	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	159 844	1 697 772	8
Võlad ja ettemaksed	71 490	194 499	9
Kokku lühiajalised kohustused	231 334	1 892 271	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 540 328	89 774	8
Võlad ja ettemaksed	17 141	11 430	9
Kokku pikaajalised kohustused	1 557 469	101 204	
Kokku kohustused	1 788 803	1 993 475	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 724 138	9 116 031	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	620 751	-391 893	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	9 347 701	8 726 950	
Kokku omakapital	9 347 701	8 726 950	
Kokku kohustused ja omakapital	11 136 504	10 720 425	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	304 515	256 040	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-46 132	-48 124	14
Brutokasum (-kahjum)	258 383	207 916	
Turustuskulud	-9 749	0	15
Üldhalduskulud	-124 975	-72 056	16
Muud äritulud	185 051	4 800	13
Muud ärikulud	-103	-539 441	17
Äriksusum (kahjum)	308 607	-398 781	
Intressikulud	-47 775	-64 248	18
Muud finantstulud ja -kulud	359 919	71 136	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	620 751	-391 893	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	620 751	-391 893	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	620 751	-391 893	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	308 607	-398 781	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-185 051	239 298	7
Kokku korrigeerimised	-185 051	239 298	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	281 528	-46 506	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-173 284	183 857	
Kokku rahavood äritegevusest	231 800	-22 132	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-64 949	-339 468	7
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-170 750	0	3
Laekunud intressid	237 911	204	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 212	-339 264	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	180 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-167 574	-119 612	
Makstud intressid	-48 039	-65 060	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-35 613	-184 672	
Kokku rahavood	198 399	-546 068	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 842	567 910	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	198 399	-546 068	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	220 241	21 842	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	9 116 031	9 118 843
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-391 893	-391 893
31.12.2012	2 556	256	8 724 138	8 726 950
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	620 751	620 751
31.12.2013	2 556	256	9 344 889	9 347 701

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 11.

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 raamatupidamistavaga eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

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

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

Kinnisvara klassifitseerimine

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

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

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

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

Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada.

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.

Finantsvarad

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

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

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

1) finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus;

2) lunastustähtajani hoitavad investeeringud – amortiseeritud soetusmaksumus;

3) nõuded – amortiseeritud soetusmaksumus;

4) müügivalmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Õiglases väärtuses kajastatav finantsvara

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

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

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

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on 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 nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

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

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

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

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 6)

Investeering tütarettevõtetesse ematettevõtte konsolideerimata bilansis

Ematettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 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 õiglase väärtus miinus müügilukulusted). Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügi valmisolekusse. Kaudsed kulutused, mis liigitatakse 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 müüdü 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 kasutuseesmärgi. 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. Õiglase 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 2013. 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 müüdü võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus.

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 õiglase 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 rendimakssete miinimumsumma nüüdsväärtuses, 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 kulusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasest 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 õiglasest 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.

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 fondi emissiooni teel.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasest 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, soojuste, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Finantstulud

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

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 ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui jaotamata kasumit makstakse välja dividende. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb, kui vaba omakapital makstakse dividendidena välja, on toodud lisas 10.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmsid 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 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	2 556	2 556
Arvelduskontod	217 685	19 286
Kokku raha	220 241	21 842

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2012	0	0
Soetamine	727 000	727 000
31.12.2013	727 000	727 000
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	727 000	727 000

Grupp omandas 12,5% oma osadest eesmärgiga võõrandada need osad emaettevõttele AS Ärimaja. Oma osade soetamist ei kajastatud omakapitali muutustena, kuna eemärgiks oli osade soetamine edasimüügiks emaettevõttele. Osade omandiõiguse üleminek AS'-le Ärimaja vormistati 23. mail 2014. Osade soetamine toimus osaliselt mitterahalise tehinguna, millega konsolideerimisgrupp teenis 51 037 eurot kasumit (vt. lisa 19).

Lisa 4 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	17 622	17 622	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	17 622	17 622	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 029 361	1 029 361	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	153	153	0	0	5
Muud nõuded	1 411 571	228 715	1 182 856	0	
Laenunõuded	1 182 856	0	1 182 856	0	
Intressinõuded	228 715	228 715	0	0	
Ettemaksed	556	556	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	556	556	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 459 263	1 276 407	1 182 856	0	

	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	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	22 234	22 234	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 153	-3 153	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	46 941	46 941	0	0	5
Muud nõuded	1 340 600	157 744	1 182 856	0	
Laenunõuded	1 182 856		1 182 856	0	
Intressinõuded	157 744	157 744	0	0	
Ettemaksed	1 109	1 109	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 109	1 109	0	0	
Muud makstud ettemaksed			0	0	
Muud nõuded	1 262 089	1 262 089	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 669 820	1 486 964	1 182 856	0	

Ettevõttel on 31.12.2013 seisuga raha pangas 1 029 361 eurot, mis on laenuks antud kontsernikonto kaudu.

Laenunõuded seotud isikutele 31.12.2013 seisuga summas 1 182 856 eurot koosnevad kahest laenust: summas 319 558

eurot tagastamistähtajaga aastal 2016 ja 863 298 eurot tagastamistähtajaga aastal 2017. Mõlema laenu intressimäär on 6% aastas.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	153	2 994	46 941	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	153	2 994	46 941	0

Lisa 6 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
11198703	Kastner Grupp OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
Kastner Grupp OÜ	20 639	67 457	88 096
Kokku	20 639	67 457	88 096

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	64 949
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	185 051
Müügid	-116 000
31.12.2013	7 730 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	304 515	256 040
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-46 132	-42 212
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	116 000	0

Ettevõtte juhtkond on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel tuginenud sisemiste ekspertide hinnangutele kinnisvaraobjekti osas bilansilise väärtusega 7 730 000 eurot (2012: 7 596 000 euro väärtuses).

Ettevõtte on võlakohustuste tagamiseks pantinud 2013. aasta lõpu seisuga kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnisvaraobjekte bilansilises väärtuses 7 730 000 eurot (2012: 7 596 000 eurot).

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 700 172	159 844	1 540 328	0	2,25%+6 kuu EURIBOR	EUR	2016
Pikaajalised laenud kokku	1 700 172	159 844	1 540 328	0			
Laenukohustused kokku	1 700 172	159 844	1 540 328				

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud 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				

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.

Lisa 9 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	11 601	11 601	0	0	
Maksuvõlad	2 994	2 994	0	0	5
Muud võlad	645	645	0	0	
Intressivõlad	645	645	0	0	
Võlad väärtpaperitehingutest	56 250	56 250	0	0	3
Üüri tagatisrahad	17 141	0	17 141	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	88 631	71 490	17 141	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	193 590	193 590	0	0	
Muud võlad	909	909	0	0	
Intressivõlad	909	909	0	0	
Üüri tagatisrahad	11 430	0	11 430	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	205 929	194 499	11 430	0	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	7 382 462	6 892 069
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 962 427	1 832 069
Kokku tingimuslikud kohustused	9 344 889	8 724 138

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2013.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	4	3
2013.aastal jaotati ostu-müügi tehingu käigus üks osadest kaheks osaks.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	304 515	256 040
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	304 515	256 040
Kokku müügitulu	304 515	256 040
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	302 605	230 782
Tulu kommunaalteenuste vahendamisest	1 910	0
Muu müügitulu	0	25 258
Kokku müügitulu	304 515	256 040

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	185 051	0	7
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	4 800	
Kokku muud äritulud	185 051	4 800	

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012
Riiklikud ja kohalikud maksud	-24 880	-24 880
Ostetud ehitusteenused	-17 772	-19 434
Muud	-3 480	-3 810
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-46 132	-48 124

Lisa 15 Turustuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Vahendusteenused	-9 749	0
Kokku turustuskulud	-9 749	0

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-214	-3 153
Muud	-4 450	-5 902
Juriidiline teenindus, konsultatsioonid	-91 134	-26 383
Juhtimisteenus	-29 177	-36 618
Kokku üldhalduskulud	-124 975	-72 056

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-239 298	7
Trahvid, viivised ja hüvitised	-103	-300 143	
Kokku muud ärikulud	-103	-539 441	

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	47 775	-64 248
Kokku intressikulud	47 775	-64 248

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Intressitulud	70 971	71 136	
Tulu finantsinvesteeringutelt	51 037	0	3
Muud intressitulud	237 911	0	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	359 919	71 136	

Muud intressitulud on aruandeaastal laekunud intressid eelmiste perioodide eest, mida varasemalt ei kajastatud tuluna kuna laekumise osas eksisteeris oluline ebakindlus.

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuse emaettevõtja nimetus	Ärimaja AS
Riik, kus aruandekohustuse emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Nõuded	Nõuded
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 440 932	1 340 600

Tehingud teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjatega:

- antud laenud 1 182 856 eurot; 2013.aastal arvestati antud laenudelt intresse 70 971 (2012.a. 70 971) eurot.
- kontsernikonto nõue arvelduskrediidi osas 1 029 361 eurot.

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	218 866	21 669
Finantsinvesteeringud	552 520	0
Nõuded ja ettemaksed	1 364 166	1 568 482
Varud	0	432 763
Kokku käibevara	2 135 552	2 022 914
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	13 226	13 226
Nõuded ja ettemaksed	1 182 856	1 182 856
Kinnisvarainvesteeringud	7 730 000	7 480 000
Kokku põhivara	8 926 082	8 676 082
Kokku varad	11 061 634	10 698 996
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	159 844	1 693 188
Võlad ja ettemaksed	71 490	194 235
Kokku lühiajalised kohustused	231 334	1 887 423
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	1 540 328	80 606
Võlad ja ettemaksed	17 141	11 430
Kokku pikaajalised kohustused	1 557 469	92 036
Kokku kohustused	1 788 803	1 979 459
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 716 725	9 127 081
Aruandeaasta kasum (kahjum)	553 294	-410 356
Kokku omakapital	9 272 831	8 719 537
Kokku kohustused ja omakapital	11 061 634	10 698 996

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	304 515	256 040
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-46 132	-46 532
Brutokasum (-kahjum)	258 383	209 508
Turustuskulud	-9 749	-3 810
Üldhalduskulud	-123 510	-68 453
Muud äritulud	185 051	4 800
Muud ärikulud	-2	-559 595
Kokku ärikasum (-kahjum)	310 173	-417 550
Intressikulud	-47 622	-63 942
Muud finantstulud ja -kulud	290 743	71 136
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	553 294	-410 356
Aruandeaasta kasum (kahjum)	553 294	-410 356

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	310 173	-417 550
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-185 051	259 468
Kokku korrigeerimised	-185 051	259 468
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	280 010	-46 313
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-173 187	183 745
Kokku rahavood äritegevusest	231 945	-20 650
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-64 949	-339 468
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-170 750	0
Antud laenud	-4 723	-3 300
Laekunud intressid	237 911	204
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 511	-342 564
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	180 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-164 969	-118 084
Makstud intressid	-47 268	-64 907
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-32 237	-182 991
Kokku rahavood	197 197	-546 205
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 669	567 874
Raha ja raha ekvivalentide muutus	197 197	-546 205
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	218 866	21 669

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	9 127 081	9 129 893
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-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	0	0	-13 226	-13 226
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	20 639	20 639
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012	2 556	256	8 724 138	8 726 950
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	553 294	553 294
31.12.2013	2 556	256	9 270 019	9 272 831
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-13 226	-13 226
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	88 096	88 096
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013	2 556	256	9 344 889	9 347 701

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2014

OÜ Floriston Grupp (registrikood: 10745095) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RISTO RAUS	Juhatuse liige	02.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Floriston Grupp osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Floriston Grupp 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.

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 arv näitajate 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 arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Floriston Grupp finantsseisundit seisuga 31.12.2013 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

02.06.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Floriston Grupp (registrikood: 10745095) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILLAR KUKK	Vandeaudiitor	02.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 724 138
Aruandeaasta kasum (kahjum)	620 751
Kokku	9 344 889
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 344 889
Kokku	9 344 889

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 724 138
Aruandeaasta kasum (kahjum)	620 751
Kokku	9 344 889
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 344 889
Kokku	9 344 889

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	304515	100.00%	Jah

Sidevahendid

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