

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Floriston Grupp

registrikood: 10745095

tänavatalu nimi, Toompuiestee 37
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	14
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	18
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23
Aruande allkirjad	24
Vandeaudiitori aruanne	25

Tegevusaruanne

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

Grupi müügitulu oli 383 159 (2013. aastal 304 515) eurot ning puhaskasumiks kujunes 856 390 eurot (2013. aastal kahjum 620 751 eurot), millest 36 730 eurot moodustas kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlus (2013. aastal kasum ümberhindlusest 185 051 eurot).

Seisuga 01. detsember 2014. a ühinesid grupi ettevõtted Kastner Grupp OÜ ja Floriston Grupp OÜ, ühendavaks ettevõtteks oli Floriston Grupp OÜ.

2015. aastal jätkatakse olemasolevate hoonete haldamise ja rentimisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele 2013. - 2014. aastal tasu ei makstud.

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2013	2014
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	9,61	13,74
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,84	0,86
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	5,23	6,18
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	2,04	2,24
Varade tulukus (<i>(müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,04	0,03

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 111 605	220 241	2
Finantsinvesteeringud	0	727 000	3
Nõuded ja ettemaksed	663 512	1 276 407	5
Kokku käibevara	2 775 117	2 223 648	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	1 182 856	1 182 856	5
Kinnisvarainvesteeringud	7 950 000	7 730 000	7
Kokku põhivara	9 132 856	8 912 856	
Kokku varad	11 907 973	11 136 504	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	175 452	159 844	8
Võlad ja ettemaksed	26 489	71 490	9
Kokku lühiajalised kohustused	201 941	231 334	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 476 613	1 540 328	8
Võlad ja ettemaksed	25 328	17 141	9
Kokku pikaajalised kohustused	1 501 941	1 557 469	
Kokku kohustused	1 703 882	1 788 803	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 344 889	8 724 138	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	856 390	620 751	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	10 204 091	9 347 701	
Kokku omakapital	10 204 091	9 347 701	
Kokku kohustused ja omakapital	11 907 973	11 136 504	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	383 159	304 515	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-43 797	-46 132	14
Brutokasum (-kahjum)	339 362	258 383	
Turustuskulud	-10 539	-9 749	15
Üldhalduskulud	-66 777	-124 975	16
Muud äritulud	47 743	185 051	13
Muud ärikulud	0	-103	17
Äri kasum (kahjum)	309 789	308 607	
Intressikulud	-45 415	-47 775	18
Muud finantstulud ja -kulud	592 016	359 919	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	856 390	620 751	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	856 390	620 751	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	856 390	620 751	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	309 789	308 607	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-36 730	-185 051	7,13
Kokku korrigeerimised	-36 730	-185 051	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	683 866	281 528	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-36 837	-173 284	
Kokku rahavood äritegevusest	920 088	231 800	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-183 270	-64 949	7
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-170 750	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	727 000	0	3,20
Laekunud intressid	521 045	237 911	19
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 064 775	2 212	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	120 000	180 000	8
Saadud laenude tagasimaksed	-168 107	-167 574	8
Makstud intressid	-45 392	-48 039	8,18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-93 499	-35 613	
Kokku rahavood	1 891 364	198 399	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	220 241	21 842	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 891 364	198 399	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 111 605	220 241	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	856 390	856 390
31.12.2014	2 556	256	10 201 279	10 204 091

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 õiglasel 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 ematettevõtja 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 õiglasel 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 õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus;

2) lunastustähtajani hoitavad investeeringud – amortiseeritud soetusmaksumus;

3) nõuded – amortiseeritud soetusmaksumus;

4) müügivalmis 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 väärtipaberite puhul põhineb õiglase väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanka ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtipaberite 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 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.

Investeering tütarettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglase 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 investering alla kuni kaetava väärtuseni (kõrgem kahest: kasutusväärtus ja õiglase väärtus miinus müügiikulutused). 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 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 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. 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 2014.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 rendituluseid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske;
- võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga samas piirkonnas lähiajal toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m² hinna;
- bilansipäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on bilansipäeva seisuga müüdud 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 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 kuulavas 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 ettevõttel 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 ettevõttel 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 fondiemissiooni teel.

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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Välja makstud (neto)dividendide maksumäär on 2014.aastal 21/79 ja 2015.aastal 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui jaotamata kasumist makstakse välja dividende. Maksimalne 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 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 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	2 556	2 556
Arvelduskontod	2 109 049	217 685
Kokku raha	2 111 605	220 241

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku	Lisa nr
31.12.2012	0	0	
Soetamine	727 000	727 000	
31.12.2013	727 000	727 000	
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	727 000	727 000	
Müük müügihinnas või lunastamine	-727 000	-727 000	20
31.12.2014	0	0	

Grupp omandas 2013.aastal 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.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	18 703	18 703	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	18 703	18 703	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	344 566	344 566	0	0	20
Muud nõuded	1 482 543	299 687	1 182 856	0	
Laenunõuded	1 182 856	0	1 182 856	0	20
Intressinõuded	299 687	299 687	0	0	20
Ettemaksed	556	556	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	556	556	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 846 368	663 512	1 182 856	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud 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	20
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	20
Intressinõuded	228 715	228 715	0	0	20
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	

Ettevõttel on 31.12.2014 seisuga raha pangas 344 566 (2013: 1 029 361) eurot, mis on laenuks antud kontsernikonto kaudu.

Laenunõuded seotud isikutele 31.12.2014 seisuga summas 1 182 856 eurot (2013: sama) 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)

	31.12.2014	31.12.2013	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	5 945	153	2 994
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 945	153	2 994

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11198703	Kastner Grupp OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2014
Kastner Grupp OÜ	88 096	0	0	0	0	-88 096	0
Kokku	88 096	0	0	0	0	-88 096	0

01.12.2014.a. seisuga Floriston Grupp OÜ ja Kastner Grupp OÜ ühendati. Ühendavaks ettevõtteks oli Floriston Grupp OÜ.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	7 730 000
Ostud ja parendused	183 270
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	36 730
31.12.2014	7 950 000

	2014	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	383 159	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-43 797	

Ettevõtte juhtkond on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel tuginenud sisemiste ekspertide hinnangutele kinnisvaraobjekti osas bilansilise väärtusega 7 950 000 eurot (2013: 7 730 000 euro väärtuses).

Ettevõtte on võlakohustuste tagamiseks pantinud 2014. aasta lõpu seisuga kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnisvaraobjekte

bilansilises väärtuses 7 950 000 eurot (2013: 7 730 000 eurot).

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 652 065	175 452	1 476 613	0	2,25%+6 kuu EURIBOR	EUR	2016
Pikaajalised laenud kokku	1 652 065	175 452	1 476 613	0			
Laenukohustused kokku	1 652 065	175 452	1 476 613	0			
	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	0			

Pangalaenude tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistutele Mustamäe tee 5b,5c, 5d 5e, 5f, 5g, 5h, 5i, 5j, 5k, 5l, Metalli tn 15 ja 23 Tallinnas.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	19 877	19 877	0	0	
Maksuvõlad	5 945	5 945	0	0	5
Muud võlad	667	667	0	0	
Intressivõlad	667	667	0	0	
Üüri tagatisrahad	25 328	0	25 328	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	51 817	26 489	25 328	0	

	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 väärtpaberitehingutest	56 250	56 250	0	0	
Üüri tagatisrahad	17 141	0	17 141	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	88 631	71 490	17 141	0	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	8 161 023	7 382 462
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	2 040 256	1 962 427
Kokku tingimuslikud kohustused	10 201 279	9 344 889

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2014.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	383 159	304 515	7
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	383 159	304 515	
Kokku müügitulu	383 159	304 515	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	383 159	302 605	
Tulu kommunaalteenuste vahendamisest	0	1 910	
Kokku müügitulu	383 159	304 515	7

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	36 730	185 051	7
Komisjonitasud	11 013	0	20
Kokku muud äritulud	47 743	185 051	

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-15 165	-17 772	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-20 762	-24 880	
Varakindlustus	-2 670	-2 555	
Muud	-5 200	-925	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-43 797	-46 132	7

Lisa 15 Turustuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Vahendusteenused	-10 539	-9 749
Kokku turustuskulud	-10 539	-9 749

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-214
Muud	-2 274	-4 450
Juriidiline teenindus, konsultatsioonid	-47 954	-91 134
Juhtimisteenus	-16 549	-29 177
Kokku üldhalduskulud	-66 777	-124 975

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-103
Kokku muud ärikulud	0	-103

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-45 415	-47 775
Kokku intressikulud	-45 415	-47 775

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Intressitulud	70 981	70 971	20
Tulu finantsinvesteeringutelt	0	51 037	
Muud intressitulud	521 035	237 911	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	592 016	359 919	

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)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Nõuded	Nõuded
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 827 108	2 440 932

2014	Müügid
Emaettevõtja	738 013

Tehingud emaettevõttega:

- Emaettevõttele müüdi osad hinnaga 727 000 eurot. Müügilt teeniti komisjonitasu 11 013 eurot.

Tehingud teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjatega:

- antud laenud 1 182 856 eurot (2013: 1 182 856 eurot); 2014.aastal arvestati antud laenudelt intresse 70 971 (2013.a. 70 971) eurot.
- arvelduskrediidi nõue kontsernikonto kaudu vähenes 684 795 (2013: suurenes 1 029 361) euro võrra (vt.lisa4).

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	2 111 605	218 866
Finantsinvesteeringud	0	552 520
Nõuded ja ettemaksed	663 512	1 364 166
Kokku käibevara	2 775 117	2 135 552
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	0	13 226
Nõuded ja ettemaksed	1 182 856	1 182 856
Kinnisvarainvesteeringud	7 950 000	7 730 000
Kokku põhivara	9 132 856	8 926 082
Kokku varad	11 907 973	11 061 634
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	175 452	159 844
Võlad ja ettemaksed	26 489	71 490
Kokku lühiajalised kohustused	201 941	231 334
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	1 476 613	1 540 328
Võlad ja ettemaksed	25 328	17 141
Kokku pikaajalised kohustused	1 501 941	1 557 469
Kokku kohustused	1 703 882	1 788 803
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 345 561	8 716 725
Aruandeaasta kasum (kahjum)	855 718	553 294
Kokku omakapital	10 204 091	9 272 831
Kokku kohustused ja omakapital	11 907 973	11 061 634

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	383 159	304 515
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-43 797	-46 132
Brutokasum (-kahjum)	339 362	258 383
Turustuskulud	-10 539	-9 749
Üldhalduskulud	-65 685	-123 510
Muud äritulud	45 989	185 051
Muud ärikulud	0	-2
Kokku ärikasum (-kahjum)	309 127	310 173
Intressikulud	-45 415	-47 622
Muud finantstulud ja -kulud	592 006	290 743
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	855 718	553 294
Aruandeaasta kasum (kahjum)	855 718	553 294

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	309 127	310 173
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-36 730	-185 051
Kokku korrigeerimised	-36 730	-185 051
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	683 713	280 010
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-36 837	-173 187
Kokku rahavood äritegevusest	919 273	231 945
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-183 270	-64 949
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-170 750
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	552 520	0
Antud laenud	0	-4 723
Laekunud intressid	521 035	237 911
Muud laekumised investeerimistegevusest	176 680	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 066 965	-2 511
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	120 000	180 000
Saadud laenude tagasimaksed	-168 107	-164 969
Makstud intressid	-45 392	-47 268
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-93 499	-32 237
Kokku rahavood	1 892 739	197 197
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	218 866	21 669
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 892 739	197 197
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 111 605	218 866

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	8 716 725	8 719 537
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	855 718	855 718
Muud muutused omakapitalis	0	0	75 542	75 542
31.12.2014	2 556	256	10 201 279	10 204 091
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014	2 556	256	10 201 279	10 204 091

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.03.2015

OÜ Floriston Grupp (registrikood: 10745095) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RISTO RAUS	Juhatuse liige	01.04.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Floriston Grupp osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Floriston Grupp raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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 31.12.2014 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

01.04.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Floriston Grupp (registrikood: 10745095) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILLAR KUKK	Vandeaudiitor	01.04.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 344 889
Aruandeaasta kasum (kahjum)	856 390
Kokku	10 201 279

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 344 889
Aruandeaasta kasum (kahjum)	856 390
Kokku	10 201 279
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 201 279
Kokku	10 201 279

https://xbrl.rik.ee/report_submit?sid=6952465132349730367870955521810549499408198145317452385759924370&kood=46710284238&report_id=698

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	383159	100.00%	Jah

Sidevahendid

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