

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: AS Finest Group

registrikood: 10286368

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 22

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10141

telefon: +372 6430333

e-posti aadress: finest@finest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Aktsiakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

TEGEVUSARUANNE

AS Finest Group põhitegevuseks on investeringud kinnisvaraarenduse äriprojektidesse (sh kinnis- ja vallasvara rentimine), finantsinvesteringud ning juhtimis- ja nõustamisteenuste osutamine.

Olulisemad näitajad ja suhtarvud on:

	2019	2018
Müügitulu (eurodes)	69 401	175 420
Puhaskasum/-kahjum (eurodes)	-331 005	-519 174
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,17	0,05

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)= käibevarad/ lühiajalised kohustused

2020.aasta esimeste kuude jooksul levis uus viirus COVID-19 üle kogu maailma ning 11.märtsil 2020 kuulutas WHO viiruspuhangu pandeemiaks. Pandeemia on põhjustanud majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme. Aruande koostamise ajahetkel ei ole juhtkonnal infot, mis annaks alust arvata, et koroonaviiruse mõju seab tõenäoliselt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

AS Finest Group jätkab majandustegevust oma peamistes tegevusvaldkondades.

Toomas Sildmäe
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 928	2 841	
Nõuded ja ettemaksed	240 927	437 810	2
Varud	1 040	0	
Kokku käibevarad	244 895	440 651	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	817 120	655 120	3
Finantsinvesteeringud	571 022	838 832	5
Nõuded ja ettemaksed	2 129 144	6 337 747	2
Kinnisvarainvesteeringud	281 831	306 779	6
Materiaalsed põhivarad	921 600	980 380	7
Kokku põhivarad	4 720 717	9 118 858	
Kokku varad	4 965 612	9 559 509	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 442 201	5 958 476	8
Võlad ja ettemaksed	30 535	2 779 533	
Kokku lühiajalised kohustised	1 472 736	8 738 009	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 997 771	0	8
Võlad ja ettemaksed	4 610	0	
Kokku pikaajalised kohustised	3 002 381	0	
Kokku kohustised	4 475 117	8 738 009	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	32 407	32 407	9
Ülekurs	178 397	178 397	
Kohustuslik reservkapital	3 288	3 288	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	607 408	1 126 582	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-331 005	-519 174	
Kokku omakapital	490 495	821 500	
Kokku kohustised ja omakapital	4 965 612	9 559 509	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	69 401	175 420	10
Muud äritulud	18 112	41 191	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-196	-2 894	
Mitmesugused tegevuskulud	-120 704	-218 877	
Tööjõukulud	-108 131	-108 358	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-67 896	-84 007	6,7
Muud ärikulud	-2 388	-3 303	
Ärikasum (kahjum)	-211 802	-200 828	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	57 283	0	5
Intressitulud	67 060	62 215	
Intressikulud	-243 546	-380 561	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-331 005	-519 174	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-331 005	-519 174	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Finest Group AS 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. 2019. aasta aruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande nõuetele vastavalt.

Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega. Eesti Finantsaruandluse Standard koosneb Raamatupidamise Toimkonna juhenditest (RTJ).

2018. aastal koostati konsolideeritud aastaaruanne. 2019. aastal ei ole koostatud konsolideeritud aruannet lähtudes raamatupidamise seaduses § 29 lg 1 toodud erandist.

Aastaaruandes on kasutusel kasumiaruande skeem 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, väärtpabereid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane 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 müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha lähenditena on kajastatud raha kassas ja pangakontodel.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga 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 õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Tütarettevõtte tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

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

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. Investeering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis. Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusel. 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.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki 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 laekuvas 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. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nõuete väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad nõuded alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

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).

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalsele põhivarale, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- Muud hooned 15 - 30 aastat

Maad ei amortiseerita

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 100 eur. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 100 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse materiaalse põhivara soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Juhul kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele juhul, kui see vastab materiaalse põhivara mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha isegi juhul, kui see ei olnud eelnevalt eraldi komponendina arvel. Juhul kui asendatava komponendi algne soetusmaksumus (ja sellest tulenevalt tänane bilansiline jääkmaksumus) ei ole teada, võib seda hinnata, lähtudes antud komponendi tänasest soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest.

Maad ja kunstiväärtuseid ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1100

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	5 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	3-5 aastat
Muu inventar	3-5 aastat

Finanskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kohustused jagatakse tagastamistähtaaja alusel lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajalised kohustused kuuluvad tagastamisele 12 kuu jooksul, pikaajaliste kohustuste tagastamistähtaeg on üle 1 aasta.

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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

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.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid pärast aruandekuupäeva. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmiste perioodide finantsnäitajaid, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 357	1 357	0
Ostjatelt laekumata arved	1 357	1 357	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 135	2 135	0
Muud nõuded	2 359 779	230 635	2 129 144
Laenunõuded	1 607 551	148 667	1 458 884
Intressinõuded	752 228	81 968	670 260
Ettemaksed	6 800	6 800	0
Tulevaste perioodide kulud	2 624	2 624	0
Muud makstud ettemaksed	4 176	4 176	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 370 071	240 927	2 129 144
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	201 944	201 944	0
Ostjatelt laekumata arved	201 944	201 944	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	196	196	0
Muud nõuded	6 561 156	223 409	6 337 747
Laenunõuded	5 867 552	148 667	5 718 885
Intressinõuded	693 604	74 742	618 862
Ettemaksed	12 261	12 261	0
Tulevaste perioodide kulud	9 085	9 085	0
Muud makstud ettemaksed	3 176	3 176	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 775 557	437 810	6 337 747

Nõuded ostjate vastu seotud osapooltele on summas 835 (2018: 200 884) EUR. Laenunõuded seotud osapoolte vastu on summas 1 575 552 (2018: 5 835 552) EUR ja intressinõuded summas 740 109 (2018: 682 337) EUR.

Lühiajaliste laenude intressimäärad on 4% ja 10%. Pikaajalise laenu intressimäär on 3,5%. Tütarettevõtte pangalaenu tagamiseks on pangaga sõlmitud nõuete allutamise kokkulepe.

Kõikide laenunõuete alusvaluuta on EUR.

Nõuded seotud osapooltega käsitleb lisa 12.

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10410673	Finest Rannahotell OÜ	Eesti	Hotellid ja restoranid	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	31.12.2019
Finest Rannahotell OÜ	655 120	162 000	817 120
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	655 120	162 000	817 120

Tütarettevõtte osad on registreeritud Eesti Väärtpaberite Keskregistris. Osad on panditud tütarettevõtte pangalaenu tagatiseks. Laenukohustusi käsitleb lisa 8.

30.04.2019 otsustas osanik teha täiendava sissemakse tütarettevõtja osakapitali, vastav kanne on registreeritud Äriregistris 07.06.2019. a. Osa eest tasuti mitterahalise sissemaksega.

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11142772	Wellmann Invesco AS	Eesti	kinnisvaraarendus	25	25
12284505	Geball OÜ	Eesti	Investeeringud	33	33

Bilansis on sidusettevõtete osade väärtus 0 EUR,

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2017	663 832	663 832
Soetamine	175 000	175 000
31.12.2018	838 832	838 832
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	838 832	838 832
	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2018	838 832	838 832
Müük müügihinna või lunastamine	-325 093	-325 093
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	57 283	57 283
31.12.2019	571 022	571 022
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	571 022	571 022

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Kokku		
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	26 858	613 201	640 059
Akumuleeritud kulum	0	-308 332	-308 332
Jääkmaksumus	26 858	304 869	331 727
Amortisatsioonikulu	0	-24 948	-24 948
31.12.2018			
Soetusmaksumus	26 858	613 201	640 059
Akumuleeritud kulum	0	-333 280	-333 280
Jääkmaksumus	26 858	279 921	306 779
Amortisatsioonikulu	0	-24 948	-24 948
31.12.2019			
Soetusmaksumus	26 858	613 201	640 059
Akumuleeritud kulum	0	-358 228	-358 228
Jääkmaksumus	26 858	254 973	281 831

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 006	9 270
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-7 248	-8 514

Juhatuse hinnangul puudub vajadus varale kaetava väärtuse testi teostamiseks, kuna puudub indikatsioon vara väärtuse languse osas. Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu käsitleb lisa 10.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017						
Soetusmaksumus	421 974	12 642	6 158	440 774	900 297	1 341 071
Akumuleeritud kulum	-211 131	-9 908	-4 847	-225 886	-12 746	-238 632
Jääkmaksumus	210 843	2 734	1 311	214 888	887 551	1 102 439
Ostud ja parendused	0	10 866	0	10 866	3 944	14 810
Amortisatsioonikulu	-49 778	-2 461	-1 098	-53 337	-5 723	-59 060
Müügid (jääkmaksumuses)	-26 901	0	0	-26 901	-50 908	-77 809
31.12.2018						
Soetusmaksumus	287 474	16 239	3 327	307 040	845 241	1 152 281
Akumuleeritud kulum	-153 310	-5 100	-3 114	-161 524	-10 377	-171 901
Jääkmaksumus	134 164	11 139	213	145 516	834 864	980 380
Amortisatsioonikulu	-32 915	-4 156	-213	-37 284	-5 664	-42 948
Müügid (jääkmaksumuses)	-15 832	0	0	-15 832	0	-15 832
31.12.2019						
Soetusmaksumus	219 624	12 175	3 327	235 126	845 241	1 080 367
Akumuleeritud kulum	-134 207	-5 192	-3 327	-142 726	-16 041	-158 767
Jääkmaksumus	85 417	6 983	0	92 400	829 200	921 600

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2019	2018
Masinad ja seadmed	29 402	60 000
Transpordivahendid	29 402	60 000
Muud materiaalsed põhivarad	0	59 000
Kokku	29 402	119 000

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen seotud isikud	1 375 201	1 375 201			3%	EUR	Nõudmisel	12
Laen	67 000	67 000			4,5%	EUR	01.2020	
Lühiajalised laenud kokku	1 442 201	1 442 201						
Pikaajalised võlakirjad								
Laen seotud isikud	2 997 771	0	2 997 771	0	3,5%	EUR	31.12.2021	12
Pikaajalised võlakirjad kokku	2 997 771	0	2 997 771	0				
Laenukohustised kokku	4 439 972	1 442 201	2 997 771	0				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen seotud isikud	1 691 000	1 691 000			3%	EUR	Nõudmisel	12
Laen seotud isikud	3 367 476	3 367 476			7,5%	EUR	2018	12
Laen	900 000	900 000			4,5%	EUR	Nõudmisel	
Lühiajalised laenud kokku	5 958 476	5 958 476						
Laenukohustised kokku	5 958 476	5 958 476	0	0				

Laenude tagatiseks ei ole panditud vara, ei ole antud garantiisid.

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	32 407	32 407
Aktsiate arv (tk)	5 144	5 144
Aktsiate nimiväärtus	6	6

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	69 401	175 420
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	69 401	175 420
Kokku müügitulu	69 401	175 420
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Nõustamisteenused	65 200	163 250
Tulu kinnisvara rentimisest, käitlemisest	4 005	9 270
Muud teenused ja kaubad	196	2 900
Kokku müügitulu	69 401	175 420

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	78 960	78 905
Sotsiaalmaksud	29 171	29 453
Kokku tööjõukulud	108 131	108 358
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	2 129 980	0	2 467 247	0
Sidusettevõtjad	186 516	0	180 142	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 379 390	4 071 384	7 755 836

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad									
Laenuleping	0	192 000	0	0	0	0	3,5%	EUR	2022
Sidusettevõtjad									
Laenuleping	0	0	5 293	0	0	0	10%	EUR	30.06.2021
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad									
Laenuleping	0	4 068 001	3 143	0	0	0	12 kuu EURIBOR	EUR	2019
Laenuleping	0	0	0	31 600	347 399	72 115	3%	EUR	Nõudmisel
Laenuleping	0	0	0	157 100	526 805	2 843 107	3,5%	EUR	31.12.2021
Laenuleping									

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Laenuleping	0	0	0	110 000	4%	EUR	2018
Laenuleping	0	0	1 329 000	113 000	3%	EUR	Nõudmisel
Laenuleping	0	0	264 000	1 526 650	7,5%	EUR	2018

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	98 254	78 135
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 218	24 757

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
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 osapooltega käsitleb lisa 2. Laenukohutused on toodud lisas 8.

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Maailma Tervishoiuorganisatsioon (WHO) sai Hiinast esmased teated uue koroonaviiruse (COVID-19) kohta 2019.a detsembris. 2020.a esimeste kuude jooksul on see viirus levinud üle kogu maailma, 11.märtsil 2020 kuulutas WHO viiruspuhangu pandeemiaks. Paljudes riikides on välja kuulutatud eriolukord. Pandeemia on põhjustanud majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme.

Juhtkond peab koroonaviiruse pandeemiat mittekorrigeerivaks aruandekuupäevajärgseks sündmuseks. Olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, seetõttu ei pea juhtkond praegu otstarbekaks anda pandeemia võimaliku mõju kohta kvantitatiivseid hinnanguid. Aruande koostamise ajahetkel ei ole juhtkonnal infot, mis annaks alust arvata, et koroonaviiruse mõju seab tõenäoliselt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.05.2020

AS Finest Group (registrikood: 10286368) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS SILDMÄE	Juhatuse liige	27.05.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Finest Group aktsionäridele

Oleme üle vaadanud AS Finest Group raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt AS Finest Group finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aivar Kangust

Vandeaudiitori number 223

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

27.05.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Finest Group (registrikood: 10286368) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KANGUST	Vandeaudiitor	27.05.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	607 408
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-331 005
Kokku	276 403
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	276 403
Kokku	276 403

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	607 408
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-331 005
Kokku	276 403
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	276 403
Kokku	276 403

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	65200	93.95%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4005	5.77%	Ei

Sidevahendid

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