

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: AS Finest Group

registrikood: 10286368

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Pärnu mnt 22

postisihthnumber: 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 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 10 Aktsiakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

TEGEVUSARUANNE

AS Finest Group põhitegevuseks on investeringud kinnisvaraarenduse äriprojektidesse, finantsinvesteeringud ning juhtimis- ja nõustamisteenuste osutamine. Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline ning puuduvad olulised keskkonna ja sotsiaalsed mõjud. Valuutakursside, intressimäärade muutmise oluline risk puudub.

Ettevõtte olulisemad näitajad aruandeaastal olid:

	2023	2022
Müügitulu (eurodes)	71 498	70 796
Ärikasum/-kahjum (eurodes)	-45 933	-33 246
Puhaskasum/-kahjum (eurodes)	-317 749	379 656

AS Finest Group jätkab majandustegevust oma peamistes tegevusvaldkondades.

Toomas Sildmäe
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	229 945	502 825	
Nõuded ja ettemaksed	120 387	13 981	2
Kokku käibevarad	350 332	516 806	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 077 120	1 077 120	3,4
Finantsinvesteeringud	571 872	571 022	5
Nõuded ja ettemaksed	1 790 115	2 054 387	2
Kinnisvarainvesteeringud	7 895	7 895	
Materiaalsed põhivarad	856 433	716 046	6
Kokku põhivarad	4 303 435	4 426 470	
Kokku varad	4 653 767	4 943 276	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	244 831	4 114 400	7
Võlad ja ettemaksed	23 036	434 319	8
Kokku lühiajalised kohustised	267 867	4 548 719	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 158 170	0	7
Võlad ja ettemaksed	150 922	0	8
Kokku pikaajalised kohustised	4 309 092	0	
Kokku kohustised	4 576 959	4 548 719	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	32 407	32 407	10
Ülekurss	178 397	178 397	
Kohustuslik reservkapital	3 288	3 288	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	180 465	-199 191	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-317 749	379 656	
Kokku omakapital	76 808	394 557	
Kokku kohustised ja omakapital	4 653 767	4 943 276	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	71 498	70 796	11
Muud äritulud	32 140	36 932	
Mitmesugused tegevuskulud	-52 058	-58 453	
Tööjõukulud	-80 960	-62 429	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 255	-17 561	6
Muud ärikulud	-3 298	-2 531	
Ärikasum (kahjum)	-45 933	-33 246	
Intressitulud	60 128	56 371	14
Intressikulud	-137 275	-137 240	
Muud finantstulud ja -kulud	-194 669	493 771	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-317 749	379 656	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-317 749	379 656	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Finest Group AS 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. 2023. 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).

2023. 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 osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdu finantsvara üle.

Raha

Raha 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 omakapitaaliinstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaaliinstrumente, 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 suurusle. Kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeerigu 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 nüüdisväärtuseni. 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 akumuleeritud 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 akumuleeritud 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 aastat
Muu inventar	3-5 aastat

Finantskohustised

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

Kohustised jagatakse tagastamistähtaaja alusel lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajalised kohustised kuuluvad tagastamisele 12 kuu jooksul, pikaajaliste kohustiste tagastamistähtaeg on üle 1 aasta.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2021.a. netodividendidena välja maksta 1/3 eelneva kolme aasta keskmisest jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste 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 äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	6 414	6 414	0	0	
Laenunõuded	1 296 796	97 912	150 000	1 048 884	14
Muud nõuded	602 515	11 284	440 000	151 231	
Intressinõuded	602 515	11 284	440 000	151 231	14
Ettemaksed	4 777	4 777	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 289	3 289	0	0	
Muud makstud ettemaksed	1 488	1 488	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 910 502	120 387	590 000	1 200 115	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 823	3 823	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 183	2 183	0	0	
Laenunõuded	1 298 890	0	1 298 890	0	14
Muud nõuded	756 318	821	755 497	0	
Intressinõuded	755 497	0	755 497	0	14
Viitlaekumised	821	821	0	0	
Ettemaksed	7 154	7 154	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	5 666	5 666	0	0	
Muud makstud ettemaksed	1 488	1 488	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 068 368	13 981	2 054 387	0	

Nõuded ostjate vastu seotud osapooltele on summas 4 275 (2022: 1 905) EUR.

Tütarettevõttele antud laen on summas 1 198 884 (2022: 1 198 884) EUR , intressimäär 3,5% . Laenu tagastamise tähtaeg 31.12.2034

Sidusettevõtte laenu summa on 97 912 (2022: 100 005) EUR ja intressimäär on 4,5%. Laen on tagastatud 09.01.2024

Intressinõue tütarettevõttele on kajastatud diskonteeritult diskontomääraga 3,5 % ning 10 aastase perioodiga, Nõude nominaalväärtus on 867 977 (2022: 825 433) eurot.

Tütarettevõtte pangalaenu tagamiseks on pangaga sõlmitud nõuete allutamise kokkulepe.

Nõuded seotud osapooltega käsitleb lisa 14.

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10410673	Finest Rannahotell OÜ	Eesti	Hotellid ja restoranid	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Finest Rannahotell OÜ	1 077 120	1 077 120
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 077 120	1 077 120

Tütarettevõtte osad on registreeritud Eesti Väärtpaberite Keskregistris. Osad on panditud tütarettevõtte pangalaenu tagatiseks.

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
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	
	Aksiad ja osad	
31.12.2021	571 022	571 022
31.12.2022	571 022	571 022
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	571 022	571 022
	Kokku	
	Aksiad ja osad	
31.12.2022	571 022	571 022
Soetamine	850	850
31.12.2023	571 872	571 872
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	571 872	571 872

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	159 949	10 866	170 815	714 627	885 442
Akumuleeritud kulum	-113 252	-10 866	-124 118	-18 916	-143 034
Jääkmaksumus	46 697	0	46 697	695 711	742 408
Ostud ja parendused	66 275	0	66 275	0	66 275
Amortisatsioonikulu	-13 832	0	-13 832	-3 729	-17 561
Müügid (jääkmaksumuses)	-42 806	0	-42 806	-30 900	-73 706
Ümberliigitamised	0	0	0	-1 370	-1 370
Muud ümberliigitamised	0	0	0	-1 370	-1 370
31.12.2022					
Soetusmaksumus	148 399	0	148 399	659 712	808 111
Akumuleeritud kulum	-92 065	0	-92 065	0	-92 065
Jääkmaksumus	56 334	0	56 334	659 712	716 046
Ostud ja parendused	0	0	0	175 782	175 782
Amortisatsioonikulu	-13 255	0	-13 255	0	-13 255
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	0	-22 140	-22 140
31.12.2023					
Soetusmaksumus	148 399	0	148 399	813 354	961 753
Akumuleeritud kulum	-105 320	0	-105 320	0	-105 320
Jääkmaksumus	43 079	0	43 079	813 354	856 433

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Masinad ja seadmed	0	65 000
Transpordivahendid	0	65 000
Muud materiaalsed põhivarad	52 960	40 575
Kokku	52 960	105 575

Veerus Muud materiaalsed põhivarad on kajastatud kunstiteosed.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooled	3 057 301	244 831	2 812 470	0	3,5%	EUR	31.12.2026	14
Seotud osapooled	1 345 700	0	1 345 700	0	3%	EUR	31.12.2026	14
Pikaajalised laenud kokku	4 403 001	244 831	4 158 170	0				
Laenukohustised kokku	4 403 001	244 831	4 158 170	0				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud osapooled	2 768 700	2 768 700			3,5%	EUR	31.12.2023	14
Seotud osapooled	1 345 700	1 345 700			3%	EUR	31.12.2023	14
Lühiajalised laenud kokku	4 114 400	4 114 400						
Laenukohustised kokku	4 114 400	4 114 400	0	0				

2023 aastal kapitaliseeriti intressikohustus summas 288 341 EUR laenujäägile.
Laenude tagatiseks ei ole panditud vara, ei ole antud garantiisid.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 035	4 035	0	
Võlad töövõtjatele	6 436	6 436	0	
Maksuvõlad	11 396	11 396	0	
Muud võlad	152 091	1 169	150 922	
Intressivõlad	150 922	0	150 922	14
Muud viitvõlad	1 169	1 169	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	173 958	23 036	150 922	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	9 684	9 684	0	
Võlad töövõtjatele	4 868	4 868	0	
Maksuvõlad	3 722	3 722	0	
Muud võlad	416 045	416 045	0	
Intressivõlad	416 045	416 045	0	14
Kokku võlad ja ettemaksed	434 319	434 319	0	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	0	144 372
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	0	36 093
Kokku tingimuslikud kohustised	0	180 465

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	32 407	32 407
Aktsiate arv (tk)	5 144	5 144
Aktsiate nimiväärtus	6	6

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	71 498	70 796
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	71 498	70 796
Kokku müügitulu	71 498	70 796
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Nõustamisteenused	60 255	60 000
Tulu kinnisvara rentimisest, käitlemisest	11 243	10 796
Kokku müügitulu	71 498	70 796

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	58 737	44 517
Sotsiaalmaksud	22 223	17 912
Kokku tööjõukulud	80 960	62 429
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	0	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum/ kahjum nõuete allahindlusest	0	475 000
Kasum/ kahjum diskonteerimisest	-194 669	18 771
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-194 669	493 771

Real kasum/ kahjum diskonteerimisest on kajastatud tütaretevõtte intressinõude diskonteerimine, mille kohta informatsioon on toodud lisas 2.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	540	478	2
Sidusettevõtjad	109 196	0	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 735	1 427	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	113 471	1 905	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	244 831	4 114 400	7
Kokku laenukohustised	244 831	4 114 400	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	416 045	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	416 045	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	1 790 115	1 942 240	2
Sidusettevõtjad	0	112 147	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 790 115	2 054 387	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 158 170	0	7
Kokku laenukohustised	4 158 170	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	150 922	0	8
Kokku võlad ja ettemaksed	150 922	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	1 458 884	0	260 000	1 198 884	51 492	2
Sidusettevõtjad	116 667	0	16 662	100 005	4 837	2
Kokku antud laenud	1 575 551	0	276 662	1 298 889	56 329	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	1 198 884	0	0	1 198 884	42 544	2
Sidusettevõtjad	100 005	0	2 093	97 912	13 711	2
Kokku antud laenud	1 298 889	0	2 093	1 296 796	56 255	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 100 401	15 500	1 501	4 114 400	137 240	7
Kokku laenukohustised	4 100 401	15 500	1 501	4 114 400	137 240	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 114 400	288 601	0	4 403 001	137 275	7
Kokku laenukohustised	4 114 400	288 601	0	4 403 001	137 275	

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tütarettevõtjad	6 182	60 015	5 942	60 015
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 285	0	7 942
Kokku müüdnud	6 182	62 300	5 942	67 957

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	36 000	19 941

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud muid olulisi soodustusi.
 2023.a kulu intressinõude diskonteerimisest on 194 669 EUR, 2022. a tulu oli 18 771 EUR.
 Tütarettevõtja osa väärtuses 2 620 EUR on panditud tütarettevõtte pangalaenu tagatiseks.
 2023. a on saadud laenuna kajastatud kapitaliseeritud laenuintressid summas 288 601 EUR.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

AS Finest Group (registrikood: 10286368) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS SILDMÄE	Juhatuse liige	28.06.2024

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Finest Group AS aktsionärile

Oleme üle vaadanud Finest Group AS raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisa, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

Juhtkonna vastutus 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 ülevaatusseaduse eeskirjadega 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 olulistel osadel koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanooleid.

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

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiravastust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistel osadel õiglaselt Finest Group AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mati Nõmmiste

Vandeaudit nr 178

Grant Thornton Baltic OÜ

Tegevusluba nr 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

28. juuni 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Finest Group (registrikood: 10286368) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	28.06.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	180 465
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-317 749
Kokku	-137 284
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-137 284
Kokku	-137 284

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	180 465
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-317 749
Kokku	-137 284
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-137 284
Kokku	-137 284

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	60255	84.28%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	11243	15.72%	Ei