

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2015

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2015

**ärinimi:** AS Wellman Invesco

**registrikood:** 11142772

**tänava/talu nimi,** Tuvi tn 12/3-12/3-9

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10119

**telefon:** +372 6006520

**faks:** +372 6006574

**e-posti aadress:** jaan.rytman@gmail.com

## 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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad               | 11 |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud                       | 11 |
| Lisa 4 Laenukohustused                                | 12 |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                            | 12 |
| Lisa 6 Aktsiakapital                                  | 13 |
| Lisa 7 Seotud osapooled                               | 13 |
| Lisa 8 Konsolideerimata bilanss                       | 14 |
| Lisa 9 Konsolideerimata kasumiaruanne                 | 14 |
| Lisa 10 Konsolideerimata rahavoogude aruanne          | 15 |
| Lisa 11 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne | 16 |
| Aruande allkirjad                                     | 17 |
| Vandeauditori aruanne                                 | 18 |

## Tegevusaruanne

AS Wellman Invesco asub ja on registreeritud Tallinnas.

Ettevõtte peamiseks tegevusaladeks on kinnisvarainvesteeringute arendamine nii Leedus kui Bulgaarias. Aruandeperioodil jätkus majanduskeskkonna madalseis, mille tõttu ettevõtte ootab turusituatsiooni paranemist oma Leedu ja Bulgaaria projektidega edasiliikumiseks. Juhatuse hinnangul on AS Wellman Invesco ja tema tütarettevõtted jätkuvalt tegutsevad.

Juhatuse tööd ei tasustatud. Töötajad puudusid.

| Finantssuhtarvud                     | 2015 | 2014     |
|--------------------------------------|------|----------|
| Müügitulu                            |      | 511      |
| Puhaskasum                           |      | -112 118 |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja |      | 0,30     |

Kasutatud valemid

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) -käibevara/lühiajalised kohustused

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

|                                                                          | 31.12.2015       | 31.12.2014       | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                                                    |                  |                  |         |
| Käibevara                                                                |                  |                  |         |
| Raha                                                                     | 7 589            | 6 964            |         |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 1 725            | 1 993            |         |
| <b>Kokku käibevara</b>                                                   | <b>9 314</b>     | <b>8 957</b>     |         |
| Põhivara                                                                 |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                 | 4 211 926        | 4 211 852        | 3       |
| <b>Kokku põhivara</b>                                                    | <b>4 211 926</b> | <b>4 211 852</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                                                       | <b>4 221 240</b> | <b>4 220 809</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                                                 |                  |                  |         |
| Kohustused                                                               |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                                                  |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 8 150            | 29 341           | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>                                     | <b>8 150</b>     | <b>29 341</b>    |         |
| Pikaajalised kohustused                                                  |                  |                  |         |
| Laenukohustused                                                          | 2 183 965        | 2 121 157        | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 1 705 591        | 1 642 117        | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>                                     | <b>3 889 556</b> | <b>3 763 274</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                                                  | <b>3 897 706</b> | <b>3 792 615</b> |         |
| Omakapital                                                               |                  |                  |         |
| Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital              |                  |                  |         |
| Aktiivkapital nimiväärtuses                                              | 28 350           | 28 350           | 6       |
| Ülekurs                                                                  | 15 978           | 15 978           |         |
| Kohustuslik reservkapital                                                | 2 876            | 2 876            |         |
| Muud reservid                                                            | 5 100 000        | 5 100 000        |         |
| Realiseerimata kursivahed                                                | -209             | -201             |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                             | -4 718 809       | -4 606 691       |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                              | -104 652         | -112 118         |         |
| <b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b> | <b>323 534</b>   | <b>428 194</b>   |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                                                  | <b>323 534</b>   | <b>428 194</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>                                    | <b>4 221 240</b> | <b>4 220 809</b> |         |

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

|                                                          | 2015            | 2014            |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Müügitulu                                                | 2 191           | 511             |
| Mitmesugused tegevuskulud                                | -41 376         | -50 869         |
| Muud ärikulud                                            | -1 835          | 0               |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>                          | <b>-41 020</b>  | <b>-50 358</b>  |
| Intressikulud                                            | -63 632         | -62 078         |
| Muud finantstulud ja -kulud                              | 0               | 318             |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>              | <b>-104 652</b> | <b>-112 118</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                       | <b>-104 652</b> | <b>-112 118</b> |
| Emaettevõtte aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist) | -104 652        | -112 118        |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2015           | 2014           |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Rahavood äritegevusest                                |                |                |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -41 020        | -50 358        |
| Korrigeerimised                                       |                |                |
| Muud korrigeerimised                                  | -240           | 63             |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>-240</b>    | <b>63</b>      |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 268            | 1 352          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -21 191        | -12 666        |
| Makstud intressid                                     | 0              | -65            |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-62 183</b> | <b>-61 674</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                |                |
| Saadud laenud                                         | 62 808         | 67 000         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>62 808</b>  | <b>67 000</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>625</b>     | <b>5 326</b>   |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 6 964          | 1 638          |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>625</b>     | <b>5 326</b>   |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 7 589          | 6 964          |

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                                                             |          |                              |                  |                              |                                | Kokku    |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------|------------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------|----------|
|                                | Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital |          |                              |                  |                              |                                |          |
|                                | Aksiakapital<br>nimiväärtuses                               | Ülekurss | Kohustuslik<br>reservkapital | Muud<br>reservid | Realiseerimata<br>kursivahed | Jaotamata<br>kasum<br>(kahjum) |          |
| 31.12.2013                     | 28 350                                                      | 15 978   | 2 876                        | 5 100 000        | -246                         | -4 606 691                     | 540 267  |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                                                           | 0        | 0                            | 0                | 45                           | -112 118                       | -112 073 |
| 31.12.2014                     | 28 350                                                      | 15 978   | 2 876                        | 5 100 000        | -201                         | -4 718 809                     | 428 194  |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                                                           | 0        | 0                            | 0                | -8                           | -104 652                       | -104 660 |
| 31.12.2015                     | 28 350                                                      | 15 978   | 2 876                        | 5 100 000        | -209                         | -4 823 461                     | 323 534  |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

AS Wellman Invesco 2015. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2015. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS WELLMAN INVESCO (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete UAB Sodu Namai ja Wellman Sofia LTD finantsnäitajad.

Konsolideeritud aruannete koostamine.

Konsolideerimise põhimõtted.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtted) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

#### Tütarettevõtted

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

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtteks, ühisettevõtteks või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Finantsvarad



Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, ning pikaajalised finantsinvesteeringud.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning 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.

#### Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud" või „Muud ärikulu“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

AS Wellman Invesco kajastab 2013. aastal kõiki kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses. Soetusmaksumuseks on viimane turuhind.

#### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

#### Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi aksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt[kuni 31.12.2014 kehtis maksumäär 21/79]. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku

tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

#### Välismaised tütarettevõtted

Leedu tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Leedus kehtis 2015. aastal tulumaksumäär 15% (2014: 15%). Bulgaarias 10%.

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaks arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused saab tasaarveldada ainult ühte kontserni kuuluvate äriühingute piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.]

#### Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

#### Välismaiste tütarettevõtete finantsnäitajad

Välismaal asuvate tütarettevõtete ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende aruanded nende arvestusvaluutat ümber emaettevõtte esitusvaluutasse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei lange emaettevõtte esitusvaluutaga kokku, siis kasutatakse välisvaluutas koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakursse:

- (a) kõik vara ja kohustuste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva Euroopa Keskpanka kursi alusel;
- (b) tulud ja kulud, muud omakapitali muutused ning rahavood hinnatakse ümber nende tekkimise päeva kursiga [/ perioodi kaalutud keskmise kursiga]

Aruannete ümberarvestusest tekkinud vahed kajastatakse konsolideeritud bilansis omakapitali kirjel "Realiseerimata kursivahed".

Välismaal asuva tütarettevõtte võõrandamisel kajastatakse omakapitali kirjel "Realiseerumata kursivahed" kajastatud summa aruandeaasta kasumi või kahjumina.

#### Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

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

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

#### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist [osakapitalist]. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

## Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                    |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|--------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala     | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                    | 31.12.2014       | 31.12.2015 |
|                                                        | Wellman Sofia Ltd      | Bulgaaria  | kinnisvara arendus | 100              | 100        |
|                                                        | UAB Sodu Namai         | Leedu      | kinnisvara arendus | 100              | 100        |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
|                        | Maa              | Kokku            |
| <b>31.12.2013</b>      |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 4 206 522        | 4 206 522        |
| Akumuleeritud kulum    | 0                | 0                |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>4 206 522</b> | <b>4 206 522</b> |
|                        |                  |                  |
| Ostud ja parendused    | 5 330            | 5 330            |
|                        |                  |                  |
| <b>31.12.2014</b>      |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 4 211 852        | 4 211 852        |
| Akumuleeritud kulum    | 0                | 0                |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>4 211 852</b> | <b>4 211 852</b> |
|                        |                  |                  |
| Muud muutused          | 74               | 74               |
|                        |                  |                  |
| <b>31.12.2015</b>      |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 4 211 926        | 4 211 926        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>4 211 926</b> | <b>4 211 926</b> |

## Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2015       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                   |                     |             |              |             |
| Omanike laenud                   | 2 183 965        |                                   | 2 183 965           |             | 3%           | Euro        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>2 183 965</b> |                                   | <b>2 183 965</b>    |             |              |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>2 183 965</b> |                                   | <b>2 183 965</b>    |             |              |             |

  

|                                  | 31.12.2014       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                   |                     |             |              |             |
| Omanike laenud                   | 2 121 157        |                                   | 2 121 157           |             | 3%           | EURO        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>2 121 157</b> |                                   | <b>2 121 157</b>    |             |              |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>2 121 157</b> |                                   | <b>2 121 157</b>    |             |              |             |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2015       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 2 298            | 2 298                             | 0                   |             |
| Võlad töövõtjatele               | 2 934            | 2 934                             | 0                   |             |
| Muud võlad                       | 1 708 509        | 2 918                             | 1 705 591           |             |
| Intressivõlad                    | 1 705 591        | 0                                 | 1 705 591           |             |
| Muud viitvõlad                   | 2 918            | 2 918                             | 0                   |             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 713 741</b> | <b>8 150</b>                      | <b>1 705 591</b>    |             |

  

|                                  | 31.12.2014       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 19 111           | 19 111                            | 0                   | 0           |
| Võlad töövõtjatele               | 7 319            | 7 319                             | 0                   | 0           |
| Muud võlad                       | 1 645 028        | 2 911                             | 1 642 117           | 0           |
| Intressivõlad                    | 1 642 117        | 0                                 | 1 642 117           | 0           |
| Muud viitvõlad                   | 2 911            | 2 911                             | 0                   | 0           |
|                                  |                  |                                   |                     |             |
|                                  |                  |                                   |                     |             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 671 458</b> | <b>29 341</b>                     | <b>1 642 117</b>    | <b>0</b>    |

## Lisa 6 Aktsiakapital

(eurodes)

|                      | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 28 350     | 28 350     |
| Aktsiate arv (tk)    | 4 500      | 4 500      |
| Aktsiate nimiväärtus | 630        | 630        |

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                              | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                              | Kohustused | Kohustused |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 889 556  | 3 758 003  |

| 2015                                                                                                         | Ostud  | Saadud laenud |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 9 216  | 62 808        |
|                                                                                                              |        |               |
| 2014                                                                                                         | Ostud  | Saadud laenud |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 71 750 | 67 000        |

## Lisa 8 Konsolideerimata bilanss (eurodes)

|                                              | 31.12.2015       | 31.12.2014       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Varad                                        |                  |                  |
| Käibevara                                    |                  |                  |
| Raha                                         | 1 161            | 614              |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>1 161</b>     | <b>614</b>       |
| Põhivara                                     |                  |                  |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 37 722           | 37 722           |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 3 580 664        | 3 527 135        |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>3 618 386</b> | <b>3 564 857</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>3 619 547</b> | <b>3 565 471</b> |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |
| Kohustused                                   |                  |                  |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 899            | 2 899            |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>2 899</b>     | <b>2 899</b>     |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                  |
| Laenukohustused                              | 2 121 629        | 2 068 128        |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 700 470        | 1 636 838        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>3 822 099</b> | <b>3 704 966</b> |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>3 824 998</b> | <b>3 707 865</b> |
| Omakapital                                   |                  |                  |
| Aktiivkapital nimiväärtuses                  | 28 350           | 28 350           |
| Ülekurs                                      | 15 978           | 15 978           |
| Muud reservid                                | 5 100 000        | 5 100 000        |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -5 286 722       | -5 241 133       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -63 057          | -45 589          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-205 451</b>  | <b>-142 394</b>  |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>3 619 547</b> | <b>3 565 471</b> |

## Lisa 9 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

|                                             | 2015           | 2014           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -28 158        | -12 299        |
| <b>Kokku äriksusum (-kahjum)</b>            | <b>-28 158</b> | <b>-12 299</b> |
| Intressikulud                               | -63 632        | -61 695        |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 28 733         | 28 405         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-63 057</b> | <b>-45 589</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-63 057</b> | <b>-45 589</b> |

## Lisa 10 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2015           | 2014           |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Rahavood äritegevusest                                |                |                |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -28 158        | -12 299        |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 0              | -9 216         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-28 158</b> | <b>-21 515</b> |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                |                |
| Antud laenud                                          | -24 795        | -45 897        |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-24 795</b> | <b>-45 897</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                |                |
| Saadud laenud                                         | 53 500         | 67 000         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>53 500</b>  | <b>67 000</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>547</b>     | <b>-412</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 614            | 1 026          |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>547</b>     | <b>-412</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 1 161          | 614            |

## Lisa 11 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                                                                                      |                               |               |                  |                             | Kokku          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------|------------------|-----------------------------|----------------|
|                                                                                                      | Aktiikapital<br>nimiväärtuses | Ülekurs       | Muud reservid    | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |                |
| <b>31.12.2013</b>                                                                                    | 28 350                        | 15 978        | 5 100 000        | -5 241 133                  | -96 805        |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       | 0                             | 0             | 0                | -45 589                     | -45 589        |
| <b>31.12.2014</b>                                                                                    | 28 350                        | 15 978        | 5 100 000        | -5 286 722                  | -142 394       |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             |                               |               |                  | -37 722                     | -37 722        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil | 0                             | 0             | 0                | 942 198                     | 942 198        |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2014</b>                                  | <b>28 350</b>                 | <b>15 978</b> | <b>5 100 000</b> | <b>-4 382 246</b>           | <b>762 082</b> |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       | 0                             | 0             | 0                | -63 057                     | -63 057        |
| <b>31.12.2015</b>                                                                                    | 28 350                        | 15 978        | 5 100 000        | -5 349 779                  | -205 451       |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             | 0                             | 0             | 0                | -37 722                     | -37 722        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil |                               |               |                  | 902 201                     | 902 201        |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2015</b>                                  | <b>28 350</b>                 | <b>15 978</b> | <b>5 100 000</b> | <b>-4 485 300</b>           | <b>659 028</b> |



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2018

**AS Wellman Invesco (registrikood: 11142772) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JAAN RÜTMAN        | Juhatuse liige     | 12.06.2018           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Wellman Invesco aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Wellman Invesco raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 18, on kaasatud käesolevale aruandele.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

## Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Wellman Invesco finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaja Vatter

Vandeaudiitori number 194

OÜ CoAudit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 64

Lastekodu 22-102, Tallinn

12.06.2018

## Audiitorite digitaalallkirjad

AS Wellman Invesco (registrikood: 11142772) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KAJA VATTER        | Vandeaudiitor      | 12.06.2018           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2015        |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -4 718 809        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -104 652          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-4 823 461</b> |

## Sidevahendid

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Liik            | Sisu                  |
| Telefon         | +372 6006520          |
| Faks            | +372 6006574          |
| E-posti aadress | jaan.rytman@gmail.com |