

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: AS Wellman Invesco

registrikood: 11142772

tänavanimi: Tuvi tn 12/3-12/3-9

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10119

telefon: +372 6006520

faks: +372 6006574

e-posti aadress: ivo@wellman.ee, 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 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Aktsiakapital	13
Lisa 7 Tööjõukulud	13
Lisa 8 Seotud osapooled	13
Lisa 9 Konsolideerimata bilanss	14
Lisa 10 Konsolideerimata kasumiaruanne	14
Lisa 11 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	15
Lisa 12 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	16

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 tütaretevõtted jätkuvalt tegutsevad.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	7 303	5 003	
Nõuded ja ettemaksed	1 840	1 855	
Kokku käibevara	9 143	6 858	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 206 276	4 199 642	3
Kokku põhivara	4 206 276	4 199 642	
Kokku varad	4 215 419	4 206 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	37 460	36 540	4
Kokku lühiajalised kohustused	37 460	36 540	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 029 339	7 073 853	5
Võlad ja ettemaksed	1 512 774	1 291 767	4
Kokku pikaajalised kohustused	3 542 113	8 365 620	
Kokku kohustused	3 579 573	8 402 160	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	28 350	28 760	6
Ülekurss	15 978	15 978	
Kohustuslik reservkapital	2 876	2 876	
Muud reservid	5 100 000	0	
Realiseerimata kursivahed	-56	-147	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 242 717	116 258	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-268 585	-4 359 385	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	635 846	-4 195 660	
Kokku omakapital	635 846	-4 195 660	
Kokku kohustused ja omakapital	4 215 419	4 206 500	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Muud äritulud	511	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-6 136	
Mitmesugused tegevuskulud	-38 885	-7 126	
Tööjõukulud	-8 692	-7 158	7
Muud ärikulud	0	-4 075 978	
Ärikasum (kahjum)	-47 066	-4 096 398	
Finantstulud ja -kulud	-221 519	-262 987	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-268 585	-4 359 385	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-268 585	-4 359 385	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-268 585	-4 359 385	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-47 066	-4 096 398
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	0	4 075 467
Kokku korrigeerimised	0	4 075 467
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-15	4 175
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	920	0
Makstud intressid	-512	0
Kokku rahavood äritegevusest	-46 673	-16 756
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-6 634	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 634	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	55 486	13 320
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	55 486	13 320
Kokku rahavood	2 179	-3 436
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 003	8 769
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 179	-3 436
Valuutakursside muutuste mõju	121	-330
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 303	5 003

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

							Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital						
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	28 760	15 978	2 876	0	-43	116 258	163 829
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0		-104	-4 359 385	-4 359 489
31.12.2011	28 760	15 978	2 876	0	-147	-4 243 127	-4 195 660
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	91	-268 585	-268 494
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	0		5 100 000	0	0	5 100 000
Muud muutused omakapitalis	-410	0		0		410	0
31.12.2012	28 350	15 978	2 876	5 100 000	-56	-4 511 302	635 846

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Wellman Invesco 2012. 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.

2012. 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 emaettevõtte 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 õiglases väärtuses 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 õiglasel väärtusel, 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 õiglasel väärtusel, mis baseerub iga-aastasel hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud" või „Muud ärikulu“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt 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.

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 tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtusel).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (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 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud ettevõtte tulumaks vastava koefitsiendi alusel. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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 ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste 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 2012. aastal tulumaksumäär 15% (2011: 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 valuutakurside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Välismaiste tütarettevõtete finantsnäitajad

Välismaal asuvate tütarettevõtete ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende aruanded nende arvestusvaluutast ümber emaettevõtte esitlusvaluutasse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei lange emaettevõtte esitlusvaluutaga 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 õiglasel väärtusel, 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 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
	EOOD Wellman Sofia	Bulgaaria	Kinnisvara	100	100
	UAB Sodur Namai	Leedu	Kinnisvara	100	100

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	4 199 642
31.12.2011	4 199 642
Ostud ja parendused	6 634
31.12.2012	4 206 276

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	28 558	28 558	0		
Võlad töövõtjatele	4 470	4 470	0		
Maksuvõlad	1 023	1 023	0		
Muud võlad	1 516 183	3 409	1 512 774		8
Intressivõlad	1 512 774	0	1 512 774		
Muud viitvõlad	3 409	3 409	0		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 550 234	37 460	1 512 774		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	21 155	21 155	0		
Võlad töövõtjatele	6 863	6 863	0		
Maksuvõlad	2 045	2 045	0		
Muud võlad	1 298 244	6 477	1 291 767		8
Intressivõlad	1 291 767	0	1 291 767		
Muud viitvõlad	6 477	6 477	0		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 328 307	36 540	1 291 767		

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omanike laenud	2 029 339		2 029 339		3%	euro	8
Pikaajalised laenud kokku	2 029 339		2 029 339				
Laenukohustused kokku	2 029 339		2 029 339				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omanike laenud	7 073 853		7 073 853		3%	Euro	8
Pikaajalised laenud kokku	7 073 853		7 073 853				
Laenukohustused kokku	7 073 853		7 073 853				

Lisa 6 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	28 350	28 760
Aktsiate arv (tk)	4 500	4 500
Aktsiate nimiväärtus	6.30	6.39

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Kokku tööjõukulud	8 695	7 158

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 551 736	8 365 620

2012	Ostud	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	244 204	55 486
2011	Ostud	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	262 992	13 320

Lisa 9 Konsolideerimata bilanss (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	6 491	4 124
Kokku käibevara	6 491	4 124
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	37 722	37 722
Nõuded ja ettemaksed	3 405 400	3 339 251
Kokku põhivara	3 443 122	3 376 973
Kokku varad	3 449 613	3 381 097
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	12 522	2 898
Kokku lühiajalised kohustused	12 522	2 898
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	3 489 154	8 312 892
Kokku pikaajalised kohustused	3 489 154	8 312 892
Kokku kohustused	3 501 676	8 315 790
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	28 350	28 760
Ülekurs	15 978	15 978
Muud reservid	5 100 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 979 021	-686 431
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-217 370	-4 293 000
Kokku omakapital	-52 063	-4 934 693
Kokku kohustused ja omakapital	3 449 613	3 381 097

Lisa 10 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused tegevuskulud	-23 980	-65
Muud ärikulud	0	-4 075 467
Kokku äriksu (kahjum)	-23 980	-4 075 532
Finantstulud ja -kulud	-193 390	-217 468
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-217 370	-4 293 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-217 370	-4 293 000

Lisa 11 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-23 980	-4 075 532
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	0	4 075 467
Kokku korrigeerimised	0	4 075 467
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	9 623	0
Laekunud intressid	0	6
Kokku rahavood äritegevusest	-14 357	-59
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-38 532	-16 640
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-38 532	-16 640
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	55 256	13 320
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	55 256	13 320
Kokku rahavood	2 367	-3 379
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 124	7 503
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 367	-3 379
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 491	4 124

Lisa 12 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	28 760	15 978		-686 431	-641 693
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-4 293 000	-4 293 000
31.12.2011	28 760	15 978		-4 979 431	-4 934 693
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-37 722
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					1 059 969
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011					-3 912 446
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0		-217 370	-217 370
Muutused muudest omanike sissemaksetest			5 100 000		5 100 000
Muud muutused omakapitalis	-410			410	0
31.12.2012	28 350	15 978	5 100 000	-5 196 391	-52 063
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-37 722
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					1 021 536
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012					931 751

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2014

AS Wellman Invesco (registrikood: 11142772) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN RÜTMAN	Juhatuse liige	15.07.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Wellman Invesco aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Wellman Invesco raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud 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 arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte kajastab konsolideeritud aruandes kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses kokku summas 4 206 276 eur. Ettevõtte pole kasutanud kinnisvara hindamisel sõltumatu eksperdi hinnangut ning seetõttu ei saa meie meelest märgitud summat nimetada kajastatud kinnisvara investeeringute õiglaseks väärtuseks.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt AS Wellman Invesco finantsseisundit seisuga 31.12.2012 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

Pärnu mnt.154-324, Tallinn

17.07.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Wellman Invesco (registrikood: 11142772) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJA VATTER	Vandeaudiitor	17.07.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 242 717
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-268 585
Kokku	-4 511 302

Sidevahendid

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