

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Fund Ehitus

registrikood: 11277437

tänava/talu nimi, Veerenni tn 40a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10138

telefon: +372 6800190

e-posti aadress: info@fundehitus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Varud	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Laenunõuded	15
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	17
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 11 Eraldised	18
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 13 Osakapital	19
Lisa 14 Müügitulu	19
Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	20
Lisa 16 Turustuskulud	20
Lisa 17 Üldhalduskulud	21
Lisa 18 Tööjõukulud	21
Lisa 19 Seotud osapooled	21
Lisa 20 Tagatised	22
Aruande allkirjad	24
Vandeaudiitori aruanne	25

Tegevusaruanne

Majandustegevus

Fund Ehitus tegeles aruandeaastal äri-, elu- ja ühiskondlike hoonete ehitusega. Ettevõtte käive 2022 aastal võrreldes 2021 aastaga kahanes, kasum suurenes.

2023. aastal jätkatakse tegevusega üldehituse valdkonnas.

Konkurents peatöövõtuturul on muutumas pingelisemaks ning projektidega kaasnevad riskid on kõrged. Ehitustööde maht on kahanemas ning paljude arenduste alustamine lükatakse kõrge ehitushinna ja kallinenud finantseerimistingimuste tõttu edasi. OÜ Fund Ehitus fookus on suunatud enda arendatavate äri – ja elamuarendusprojektide ettevalmistusele ja elluviimisele. OÜ Fund Ehitus jätkab teenuse osutamist ka oma senises põhitegevusvaldkonnas, milleks on projekteerimis – ja ehitustööde peatöövõtt ühiskondlike ja elukondlike hoonete ehitamisel.

Erakorralised sündmused

2022 aastal käis Ukrainas täiemahuline sõda, mis suuresti mõjutas ehitusturgu ja ehitushindu. Käesoleval aastal prognoosime kõrge inflatsiooni alanemist ning sellest mõjutatud ehituse sisendhindade stabiliseerumist. Samas ehitusturu aktiivsust pidurdab oluliselt eelmise aasta lõpust tõusnud euribor. Valuutakursside ja börsi kõikumiste mõju ettevõtte tegevusele puudub kuna tehingud on eurodes ja ettevõttel õiglase väärtuse tehingud puuduvad.

Järgneva aasta tegevusplaanid

2022 aastal alanud sõda Ukrainas on peatanud või edasi lükanud erakapitali ja riigi poolt ettevalmistatud ning planeeritud ehitusi. Riskid majanduses on endiselt suured. Ehitusvaldkonda on mõjutamas vähenevast turust tingitud suurenev konkurents ehitusettevõtete vahel. Alanud aastal keskendume varem alustatud elamuehitusprojektide lõpetamisele, samuti on plaanis alustada kahe või kolme uue elamuehitusprojekti ehitusega.

Juhtkond eeldab, et tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul. Ettevõtte majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline. Ehitustegevuses panustatakse kaasaegsetele ehituslahendustele ning luuakse uusi elukeskkondi.

Investeeringud

Aruandeaastal teostati ettevõttele kuuluvatel kinnistutel projekteerimise, ettevalmistuse ja ehitustöid. 2022 aastal soetati üks kinnistu, summas 727 tuhat eurot.

Personal ja arvestatud tasud.

Aruandeaastal oli ettevõttes tööl keskmiselt 61 inimest. Palgakulu oli 2022.aastal 2 669 tuhat eurot, s.h. juhatuse liikmetele makstud tasu 180 tuhat eurot.

Finantsnäitajad 31.12.2022

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja 5,65
ROA 6,9
ROE 7,9

31.12.2021

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja 3,6
ROA 6,1
ROE 7,5

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad x 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku x 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 707 942	9 834 883	2
Nõuded ja ettemaksed	1 026 790	7 187 742	3
Varud	29 389 508	21 368 404	4
Kokku käibevarad	36 124 240	38 391 029	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	779	6
Finantsinvesteeringud	0	3 750	
Nõuded ja ettemaksed	18 503 021	17 855 418	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 067 233	1 957 534	8
Materiaalsed põhivarad	1 244 225	1 431 133	9
Immateriaalsed põhivarad	820	2 471	
Kokku põhivarad	21 815 299	21 251 085	
Kokku varad	57 939 539	59 642 114	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	6 142 874	10 352 627	10
Eraldised	250 615	373 733	11
Kokku lühiajalised kohustised	6 393 489	10 726 360	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	731 624	528 353	10
Kokku pikaajalised kohustised	731 624	528 353	
Kokku kohustised	7 125 113	11 254 713	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	127 824	127 824	13
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 646 795	44 593 695	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 027 025	3 653 100	
Kokku omakapital	50 814 426	48 387 401	
Kokku kohustised ja omakapital	57 939 539	59 642 114	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	35 942 147	46 973 831	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-30 434 162	-41 180 700	15
Brutokasum (-kahjum)	5 507 985	5 793 131	
Turustuskulud	-175 277	-212 934	16
Üldhalduskulud	-1 451 591	-1 475 148	17
Muud äritulud	123 395	72 405	
Muud ärikulud	-92 245	-151 840	
Ärikasum (kahjum)	3 912 267	4 025 614	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-7	-3 615	6
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 942	0	
Intressitulud	373 288	310 171	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 287 490	4 332 170	
Tulumaks	-260 465	-679 070	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 027 025	3 653 100	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 912 267	4 025 614	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	354 247	325 191	8,9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-40 514	-56 359	
Muud korrigeerimised	-3 448 448	4 011 280	
Kokku korrigeerimised	-3 134 715	4 280 112	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 228 215	-4 045 533	
Varude muutus	-8 021 104	-943 664	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-750 325	38 880	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 765 662	3 355 409	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-169 106	-519 710	9
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	129 750	165 316	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-195 587	0	8
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 500	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	772	0	6
Antud laenud	-7 300 000	-4 839 000	7
Antud laenude tagasimaksed	6 475 200	1 454 268	7
Laekunud intressid	552 464	171 389	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-506 507	-3 570 237	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	5 693	0	
Makstud dividendid	-1 600 000	-3 600 000	13
Makstud ettevõtte tulumaks	-260 465	-679 069	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 854 772	-4 279 069	
Kokku rahavood	-4 126 941	-4 493 897	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 834 883	14 328 780	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 126 941	-4 493 897	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 707 942	9 834 883	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	127 824	12 782	48 193 695	48 334 301
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 653 100	3 653 100
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-3 600 000	-3 600 000
31.12.2021	127 824	12 782	48 246 795	48 387 401
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	4 027 025	4 027 025
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-1 600 000	-1 600 000
31.12.2022	127 824	12 782	50 673 820	50 814 426

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Fund Ehitus 2022.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Tulude, kulude ja kasumi kajastamiseks on kasutatud kasumiaruande skeemi nr. 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Fund Ehitus OÜ on koostanud suurettevõtja täismahus aastaaruande.

Finantsvarad

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

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemisesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtpaberitesse ning pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetele), kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva, ning antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõtte on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringuid sidusettevõttesse ja tütarettevõttesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Fund Ehitus OÜ ei koosta konsolideeritud aruannet, kuna tütarettevõtte mõju on ebaoluline.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest, transpordi- ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest.

Varudena käsitletakse kinnisvaraarendusi edasimüügiks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab 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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäär on 4%.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500 eurot.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 500 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse 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.

Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 4%
- Muud masinad ja seadmed 10-33%
- Muu inventar 20%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav.

Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalne põhivara jagatakse määratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalset vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast.

Igal bilansipäeval hinnatakse vara amortisatsiooniperioodide ning -meetodi põhjendatust.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Tarkvara ja muu immateriaalne põhivara 33,3%

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500 EUR**Rendid**

Ettevõtte kui rentnik.

Kasutusrendimaksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna tekkepõhiselt rendiperioodi jooksul.

Finantskohustised

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 õiglases väärtuses).

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 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 ettevõtte 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.

Lõpetamata ehituslepingute tulud ja kulud on vastavusse viidud valmidusastme meetodil. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest. Lepingu tegelikud kulud koosnevad ehituslepingu otse- ja üldkuludest.

Kui tellijale on bilansipäevaks esitatud arveid suuremas või väiksemas summas, kui valmidusastme meetodil arvestatud tulu, kajastatakse vahet bilansis vastavalt kohustuse või nõudena.

Kui on tõenäoline, et lepingu kulud ületavad lepingu tulusid, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses.

Pikaajalised võlad tarnijatele all on kajastatud garantiiperioodiks tellija deposiiti jäetud summad.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad.

Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Garantiieraldis

Ettevõtte annab enda poolt müüdüd toodetele garantii. Ettevõtte bilansis on moodustatud eraldis summas, mis on vajalik bilansipäevaks müüdüd toodetega seotud garantiikohustuse rahuldamiseks. Eraldise hindamisel on lähtutud juhtkonna hinnangust.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslikud kohustused

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Tulud

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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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

intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik

dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. 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 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 juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole

üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

- (a) Emaettevõtte (ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- (b) Tütarettevõtted;
- (c) Sidusettevõtted;
- (d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- (e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele;
- (f) Punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	5 534 792	9 661 733
Tähtajalised hoiused	173 150	173 150
Kokku raha	5 707 942	9 834 883

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	18 170	18 170	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	158 968	158 968	0	0	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	29 421	29 421	0	0	5
Laenunõuded	18 440 058	0	1 524 917	16 915 141	7
Muud nõuded	62 963	0	62 963	0	
Intressinõuded	62 963	0	62 963	0	
Ettemaksed	199 831	199 831	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	69 173	69 173	0	0	
Muud makstud ettemaksed	130 658	130 658	0	0	
Tagatisrahad	620 400	620 400	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 529 811	1 026 790	1 587 880	16 915 141	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 707 825	3 707 825	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	566 451	566 451	0	0	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	512 019	512 019	0	0	5
Laenunõuded	17 615 258	200	874 917	16 740 141	7
Muud nõuded	242 966	2 606	240 360	0	
Intressinõuded	242 070	1 710	240 360	0	
Viitlaekumised	896	896	0	0	
Ettemaksed	408 384	408 384	0	0	
Tagatisrahad	1 990 257	1 990 257	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 043 160	7 187 742	1 115 277	16 740 141	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	24 013 690	17 449 820
Valmistoodang	5 375 818	3 918 584
Kokku varud	29 389 508	21 368 404

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	18 024	0	509 427	0
Üksikisiku tulumaks	0	42 198	0	68 784
Erisoodustuse tulumaks	0	9 663	0	10 592
Sotsiaalmaks	0	155 744	0	181 670
Kohustuslik kogumispension	0	3 374	0	5 784
Töötuskindlustusmaksed	0	6 195	0	9 123
Ettemaksukonto jääk	11 397		2 592	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	29 421	217 174	512 019	275 953

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
16346284	Park Üks OÜ	Eesti	Muu elektrienergia tootmine	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Park Üks OÜ	779	-772	-7	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	779	-772	-7	0

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Park Üks OÜ	100	20.10.2021	2 500

Müüdüd osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdüd osaluse %	Müüdüd osalus müügihinnas	Müüdüd osaluse müügikasum (-kahjum)
Park Üks OÜ	100	772	-7

Lisa 7 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laen nr 1	526 000	0	0	526 000	2	EUR	2028	19
Laen nr 2	674 917	0	674 917	0	1,4	EUR	2024	19
Laen nr 3	392 000	0	0	392 000	2	EUR	2028	19
Laen nr 4	4 569 141	0	0	4 569 141	2	EUR	2029	19
Laen nr 5	998 000	0	0	998 000	2	EUR	2029	19
Laen nr 6	5 479 000	0	0	5 479 000	2	EUR	2031	19
Laen nr 7	4 951 000	0	0	4 951 000	2	EUR	2036	19
Laen nr 8	850 000	0	850 000	0	3	EUR	2024	19
Laenunõuded	18 440 058	0	1 524 917	16 915 141				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laen nr 1	576 000	0	0	576 000	2	EUR	2028	19
Laen nr 2	874 917	0	874 917	0	1,4	EUR	2024	19
Laen nr 3	492 000	0	0	492 000	2	EUR	2028	19
Laen nr 4	4 669 141	0	0	4 669 141	2	EUR	2029	19
Laen nr 5	7 023 000	0	0	7 023 000	2	EUR	2029	19
Laen nr 6	3 029 000	0	0	3 029 000	3	EUR	2031	19
Laen nr 7	951 000	0	0	951 000	2	EUR	2036	19
Laen nr 8	200	200	0	0	2	EUR	2022	19
Laenunõuded	17 615 258	200	874 917	16 740 141				

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	2 214 962	2 214 962
Akumuleeritud kulum	-176 102	-176 102
Jääkmaksumus	2 038 860	2 038 860
Amortisatsioonikulu	-81 326	-81 326
31.12.2021		
Soetusmaksumus	2 214 962	2 214 962
Akumuleeritud kulum	-257 428	-257 428
Jääkmaksumus	1 957 534	1 957 534
Ostud ja parendused	195 587	195 587
Amortisatsioonikulu	-85 888	-85 888
31.12.2022		
Soetusmaksumus	2 410 549	2 410 549
Akumuleeritud kulum	-343 316	-343 316
Jääkmaksumus	2 067 233	2 067 233

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	97 888	66 352
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	33 027	26 154

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2020							
Soetusmaksumus	320 833	1 253 646	163 655	24 067	1 441 368	359 035	2 121 236
Akumuleeritud kulum	-2 138	-577 929	-120 603	-17 199	-715 731	-139 119	-856 988
Jääkmaksumus	318 695	675 717	43 052	6 868	725 637	219 916	1 264 248
Ostud ja parendused	0	489 290	23 477	0	512 767	5 319	518 086
Amortisatsioonikulu	-12 834	-169 550	-21 728	-2 732	-194 010	-35 314	-242 158
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-108 957	-86	0	-109 043	0	-109 043
31.12.2021							
Soetusmaksumus	320 833	1 351 710	163 432	27 394	1 542 536	360 553	2 223 922
Akumuleeritud kulum	-14 972	-465 210	-118 717	-23 258	-607 185	-170 632	-792 789
Jääkmaksumus	305 861	886 500	44 715	4 136	935 351	189 921	1 431 133
Ostud ja parendused	0	155 563	11 132	0	166 695	2 412	169 107
Amortisatsioonikulu	-12 833	-194 281	-23 359	-1 782	-219 422	-34 454	-266 709
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-89 056	-250	0	-89 306	0	-89 306
31.12.2022							
Soetusmaksumus	320 833	1 281 697	195 531	27 394	1 504 622	359 289	2 184 744
Akumuleeritud kulum	-27 805	-522 971	-163 293	-25 040	-711 304	-201 410	-940 519
Jääkmaksumus	293 028	758 726	32 238	2 354	793 318	157 879	1 244 225

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed	129 750	165 316
Transpordivahendid	129 500	164 583
Arvutid ja arvutisüsteemid	250	733
Kokku	129 750	165 316

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 322 378	2 590 754	731 624	0	
Võlad töövõtjatele	403 110	403 110	0	0	
Maksuvõlad	217 174	217 174	0	0	5
Muud võlad	6 709	6 709	0	0	
Saadud ettemaksed	703 003	703 003	0	0	
Ehitustööde tellijatel saada	2 222 124	2 222 124	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 874 498	6 142 874	731 624	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 024 913	3 496 560	528 353	0	
Võlad töövõtjatele	310 809	310 809	0	0	
Maksuvõlad	275 953	275 953	0	0	5
Muud võlad	5 469	5 469	0	0	
Saadud ettemaksed	754 972	754 972	0	0	
Ehitustööde tellijatel saada	5 508 864	5 508 864	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 880 980	10 352 627	528 353	0	

Lisa 11 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2020	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2021
Kokku eraldised	267 743	206 056	-100 066	373 733
Sealhulgas:				
Lühiajalised	267 743	206 056	-100 066	373 733
Garantiieraldis	267 743	52 439	-100 066	220 116
Muud eraldised	0	153 617	0	153 617

	31.12.2021	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2022
Kokku eraldised	373 733	280 418	-403 536	250 615
Sealhulgas:				
Lühiajalised	373 733	280 418	-403 536	250 615
Garantiieraldis	220 116	244 663	-249 919	214 860
Muud eraldised	153 617	35 755	-153 617	35 755

Ettevõtte annab enda poolt müüdud toodetele garantii. Ettevõtte bilansis on moodustatud eraldis summas, mis on vajalik bilansipäevaks müüdud toodetega seotud garantiikohustuste rahuldamiseks.

Eraldise hindamisel on lähtutud juhtkonna hinnangust.

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	40 539 056	38 597 436
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	10 134 764	9 649 359
Kokku tingimuslikud kohustised	50 673 820	48 246 795

Lisa 13 Osakapital (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	127 824	127 824
Osade arv (tk)	4	4
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2022 koosneb neljast (4) osast nimiväärtusega 31 956 eurot. 2021.aastal on osanikele välja kuulutatud ja välja makstud dividende summas 3 600 000 eurot. Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 679 070 eurot. 2022.aastal on osanikele välja kuulutatud ja välja makstud dividende summas 1 600 000 eurot. Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 260 465 eurot.		

Lisa 14 Müügitulu (eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	35 942 147	46 973 831
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	35 942 147	46 973 831
Kokku müügitulu	35 942 147	46 973 831
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	35 942 147	46 973 831
Kokku müügitulu	35 942 147	46 973 831

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tooraine ja materjal	252 347	158 955	
Energia	668 197	485 294	
Elektrienergia	438 747	307 176	
Soojusenergia	132 973	91 655	
Kütus	96 477	86 463	
Veevarustusteenused	8 850	40 345	
Alltöövõtutööd	23 685 626	30 908 446	
Transpordikulud	37 221	31 897	
Üür ja rent	130 707	105 403	
Uurimis- ja arengukulud	768 000	4 440 207	
Kulud eraldiste moodustamiseks	0	74 136	
Tööjõukulud	2 498 093	2 334 319	18
Amortisatsioonikulu	221 313	135 894	8,9
Projekteerimine	873 787	400 058	
Muud	1 290 021	2 065 746	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	30 434 162	41 180 700	

Lisa 16 Turustuskulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Energia	3 693	3 322	
Kütus	3 693	3 322	
Tööjõukulud	153 597	176 374	18
Amortisatsioonikulu	8 144	7 548	8,9
Muud	9 843	25 690	
Kokku turustuskulud	175 277	212 934	

Lisa 17 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Üür ja rent	112 351	118 970	
Energia	33 018	19 282	
Kütus	33 018	19 282	
Transpordikulud	621	1 277	
Mitmesugused bürookulud	5 859	8 064	
Koolituskulud	8 139	16 115	
Tööjõukulud	919 401	893 377	18
Amortisatsioonikulu	125 183	181 781	8,9
Muud	247 019	236 282	
Kokku üldhalduskulud	1 451 591	1 475 148	

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	2 669 616	2 544 172
Sotsiaalmaksud	901 475	859 898
Kokku tööjõukulud	3 571 091	3 404 070
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	61	59
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	57	55
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	4

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	158 968	566 451
Kokku nõuded ja ettemaksed	158 968	566 451

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 503 021	17 855 418
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 503 021	17 855 418

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	6 482	810 000	816 282	200	1 710
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 224 043	4 029 000	637 985	17 615 058	306 988
Kokku antud laenud	14 230 525	4 839 000	1 454 267	17 615 258	308 698
ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	200	0	200	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 615 058	7 300 000	6 475 000	18 440 058	372 345
Kokku antud laenud	17 615 258	7 300 000	6 475 200	18 440 058	372 345

MÜÜDUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 262 028	0	4 425 145	21 750
Kokku müüdnud	6 262 028	0	4 425 145	21 750

OSTETUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	161 850	0	111 075	0
Kokku ostetud	161 850	0	111 075	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	179 645	179 119

Aruandeperioodil maksti osanikele dividende 1 600 000 eurot (2021.a. 3 600 000 eurot)

Lisa 20 Tagatised

Seisuga 31.12.2021 OÜ Fund Ehitus on käendanud seotud osapoolte pangalaenu summas 13 200 000 eurot. Samuti on seatud ettevõtte varadele kommertsant 3 000 000 eurot.

Seisuga 31.12.2022 OÜ Fund Ehitus on käendanud seotud osapoolte pangalaenu summas 12 600 000 eurot. Samuti on seatud ettevõtte varadele kommertsant 3 000 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2023

OÜ Fund Ehitus (registrikood: 11277437) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OTT KIKKAS	Juhatuseliige	04.04.2023
EIKI RUMP	Juhatuseliige	04.04.2023
TOOMAS LIPRE	Juhatuseliige	04.04.2023
ANTI MAKSON	Juhatuseliige	04.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Fund Ehitus osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Fund Ehitus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisa, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperthe eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärresistide tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulisi ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditorettevõtte tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

05. aprill 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Fund Ehitus (registrikood: 11277437) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	05.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 646 795
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 027 025
Kokku	50 673 820
Jaotamine	
Dividendideks	1 600 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	49 073 820
Kokku	50 673 820

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	35942147	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6800190
E-posti aadress	info@fundehitus.ee