

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Fund Ehitus

registrikood: 11277437

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 2021 aastal võrreldes 2020 aastaga pisut kasvas, kasum kahanes.

2022. aastal jätkatakse tegevusega üldehituse valdkonnas.

Jätkuvalt on konkurents peatöövõtuturul pingeline ning projektidega kaasnevad riskid kõrged. Seetõttu keskendub OÜ Fund Ehitus üha enam enda arendatavate äri – ja elamuarendusprojektide ettevalmistusele ja elluviimisele. OÜ Fund Ehitus jätkab teenuse osutamist ka oma senises põhitegevusvaldkonnas, milleks on projekteerimis – ja ehitustööde peatöövõtt. Lepingute portfellis on nii riigihankeid kui ehitusobjekte eratellijatele.

Erakorralised sündmused

Aruande koostamise hetkel on Eestis koroonaviiruse COVID-19 tõttu välja kuulutatud hädaolukord ja ebamäärasuse tõttu on mõju majandusele ebaselge. Pandeemia ajal on oluline töötajate tervise hoidmine, selleks rakendati vajalikud meetmed. Kokkuvõttes ei mõjutanud pandeemia väga oluliselt ettevõtte igapäevast tööd. Samas pandeemiast tingitud tarnete häired ja erakorraline sisendhindade pidev tõus avaldas mõju ehitusobjektide valmimisele ning ettevõtte kasumlikkusele.

Järgneva aasta tegevusplaanid

2021 aastal alanud ja praeguseni kestev hinnatõus, koroonapandeemia ning käesoleval aastal alanud sõda Ukrainas on peatanud või edasi lükanud erakapitali ja riigi poolt ettevalmistatud ja planeeritud ehitusi. Riskid majanduses on hüppeliselt kasvanud ja ei saa välistada suure mõjuga negatiivseid arenguid. Riskid ehitusvaldkonnas on kasvamas, on suurenenud määramatus majandusarengu, hinnamuutuse ning tööjõu kättesaadavuse osas. Arvestades määramatust tuleviku osas on ettevõtte rohkem keskendumas oma arendusprojektide elluviimisele.

Usume, et meie ettevõtete tugev kapitaliseeritus ja meeskonna võimekus juhtkonna riskijuhtimine võimaldavad meil kriisides edukalt vastu pidada.

Täname kõiki tellijaid, kellele tahame jätkuvalt olla usaldusväärseks koostööpartneriks, samuti täname kõiki partnereid ja meie töötajaid, kelle abiga me seda suudame käimasolevaid ja alustatavaid projekte edukalt ellu viia.

Juhtkond eeldab, et tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Investeeringud

Aruandeaastal teostati ettevõttele kuuluvatel kinnistutel projekteerimise, ettevalmistuse ja ehitustöid. 2021 aastal soetati elamuarenduseks sobivaid kinnistuid Tallinnas ja Rae vallas, kus alustati ka projekteerimistegevusega.

Personal ja arvestatud tasud.

Aruandeaastal oli ettevõttes tööl keskmiselt 59 inimest. Palgakulu oli 2021.aastal 2 544 tuhat eurot, s.h. juhatuse liikmetele makstud tasu 179 tuhat eurot.

Finantsnäitajad 31.12.2021

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja 3,6

ROA 6,1

ROE 7,5

31.12.2020

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja 5,8

ROA 14,6

ROE 16,9

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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 834 883	14 328 780	2
Nõuded ja ettemaksed	7 187 742	2 184 124	3
Varud	21 368 404	20 424 740	4
Kokku käibevarad	38 391 029	36 937 644	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	779	142 691	6
Finantsinvesteeringud	3 750	5 000	
Nõuded ja ettemaksed	17 855 418	15 455 943	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 957 534	2 038 860	8
Materiaalsed põhivarad	1 431 133	1 264 248	9
Immateriaalsed põhivarad	2 471	2 555	
Kokku põhivarad	21 251 085	18 909 297	
Kokku varad	59 642 114	55 846 941	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	10 352 627	6 087 502	10
Eraldised	373 733	267 743	11
Kokku lühiajalised kohustised	10 726 360	6 355 245	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	528 353	1 157 395	10
Kokku pikaajalised kohustised	528 353	1 157 395	
Kokku kohustised	11 254 713	7 512 640	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	127 824	127 824	13
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	44 593 695	40 035 809	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 653 100	8 157 886	
Kokku omakapital	48 387 401	48 334 301	
Kokku kohustised ja omakapital	59 642 114	55 846 941	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	46 973 831	42 288 042	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-41 180 700	-32 412 323	15
Brutokasum (-kahjum)	5 793 131	9 875 719	
Turustuskulud	-212 934	-205 741	16
Üldhalduskulud	-1 475 148	-1 331 858	17
Muud äritulud	72 405	71 525	
Muud ärikulud	-151 840	-27 340	
Ärikasum (kahjum)	4 025 614	8 382 305	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-3 615	10 753	6
Intressitulud	310 171	325 293	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 332 170	8 718 351	
Tulumaks	-679 070	-560 465	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 653 100	8 157 886	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 025 614	8 382 305	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	325 191	314 485	8,9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-56 359	-61 484	
Muud korrigeerimised	4 011 280	-6 580 103	
Kokku korrigeerimised	4 280 112	-6 327 102	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 045 533	4 440 264	
Varude muutus	-943 664	-2 142 336	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	38 880	-587 022	
Kokku rahavood äritegevusest	3 355 409	3 766 109	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-519 710	-529 482	9
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	165 316	191 880	9
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0	6
Antud laenud	-4 839 000	-9 582 660	7
Antud laenude tagasimaksed	1 454 268	10 367 607	7
Laekunud intressid	171 389	295 377	19
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 570 237	742 722	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-3 600 000	-2 800 000	13
Makstud ettevõtte tulumaks	-679 069	-560 465	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 279 069	-3 360 465	
Kokku rahavood	-4 493 897	1 148 366	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14 328 780	13 180 414	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 493 897	1 148 366	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 834 883	14 328 780	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	127 824	12 782	42 835 809	42 976 415
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	8 157 886	8 157 886
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-2 800 000	-2 800 000
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Fund Ehitus 2021.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.

Kasutusrendimaksud 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 (eraldise seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Garantiieraldis

Ettevõtte annab enda poolt müüdnud toodetele garantii. Ettevõtte bilansis on moodustatud eraldis summas, mis on vajalik bilansipäevaks müüdnud 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 isikutel 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	9 661 733	14 155 630
Tähtajalised hoiused	173 150	173 150
Kokku raha	9 834 883	14 328 780

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	709 420	709 420	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	252 546	252 546	0	0	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	432	432	0	0	5
Laenunõuded	14 230 525	246 482	1 985 902	11 998 141	7
Muud nõuded	270 066	167 623	102 443	0	
Intressinõuded	103 201	758	102 443	0	
Viitlaekumised	166 865	166 865	0	0	
Ettemaksed	187 621	187 621	0	0	
Tagatisrahad	1 989 457	620 000	1 369 457	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 640 067	2 184 124	3 457 802	11 998 141	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	17 449 820	15 564 161
Valmistoodang	3 918 584	4 860 579
Kokku varud	21 368 404	20 424 740

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	509 427	0	0	696 097
Üksikisiku tulumaks	0	68 784	0	71 164
Erisoodustuse tulumaks	0	10 592	0	4 483
Sotsiaalmaks	0	181 670	0	173 472
Kohustuslik kogumispension	0	5 784	0	6 714
Töötuskindlustusmaksed	0	9 123	0	9 475
Ettemaksukonto jääk	2 592		432	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	512 019	275 953	432	961 405

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
11956641	Fossilium OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	91	0
16346284	Park Üks OÜ	Eesti	Muu elektrienergia tootmine	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2021
Fossilium OÜ	142 691	0	0	0	0	-142 691	0
Park Üks OÜ	0	2 500	0	0	-1 721	0	779
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	142 691	2 500	0	0	-1 721	-142 691	779

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

Ettevõtja ei esita konsolideeritud aruannet, sest Fossilium OÜ ja Park Üks OÜ finantsnäitajad jäävad alla 5% OÜ Fund Ehitus finantsnäitajatest. Ettevõtte Fossilium OÜ on likvideerimisel.

Lisa 7 Laenunõuded

(eurodes)

	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				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laen nr 1	725 000	160 000	565 000	0	2	EUR	2028	19
Laen nr 2	6 482	6 482	0	0	0,5	EUR	2021	19
Laen nr 3	80 000	80 000	0	0	6 kuu euribor + 3,5	EUR	2021	19
Laen nr 4	1 120 902	0	1 120 902	0	1,4	EUR	2024	19
Laen nr 5	655 000	0	300 000	355 000	2	EUR	2028	19
Laen nr 6	4 669 141	0	0	4 669 141	2	EUR	2028	19
Laen nr 7	6 974 000	0	0	6 974 000	2	EUR	2029	19
Laenunõuded	14 230 525	246 482	1 985 902	11 998 141				

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	2 214 962	2 214 962
Akumuleeritud kulum	-94 172	-94 172
Jääkmaksumus	2 120 790	2 120 790
Amortisatsioonikulu	-81 930	-81 930
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

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	66 352	62 439
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	26 154	24 107

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2019							
Soetusmaksumus	108 870	1 314 881	148 801	17 845	1 481 527	323 171	1 913 568
Akumuleeritud kulum	-23 494	-488 669	-126 878	-15 532	-631 079	-163 313	-817 886
Jääkmaksumus	85 376	826 212	21 923	2 313	850 448	159 858	1 095 682
Ostud ja parendused	320 833	75 104	40 031	8 288	123 423	85 226	529 482
Amortisatsioonikulu	-5 405	-178 533	-17 681	-1 667	-197 881	-27 522	-230 808
Müügid (jääkmaksumuses)	-82 109	-47 066	-1 221	0	-48 287	0	-130 396
Muud muutused	0	0	0	-2 066	-2 066	2 354	288
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

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2021	2020
Ehitised	0	123 000
Masinad ja seadmed	165 316	68 880
Transpordivahendid	164 583	67 000
Arvutid ja arvutisüsteemid	733	1 880
Kokku	165 316	191 880

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 459 954	2 302 559	1 157 395	0	
Võlad töövõtjatele	284 024	284 024	0	0	
Maksuvõlad	961 405	961 405	0	0	5
Muud võlad	5 439	5 439	0	0	
Saadud ettemaksed	608 954	608 954	0	0	
Ehitustööde tellijatel saada	1 925 121	1 925 121	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 244 897	6 087 502	1 157 395	0	

Lisa 11 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2019	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2020
Kokku eraldised	323 238	46 969	-102 464	267 743
Sealhulgas:				
Lühiajalised	323 238	46 969	-102 464	267 743
Garantiieraldis	323 238	46 969	-102 464	267 743
Muud eraldised	0	0	0	0

	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

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)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	38 597 436	38 554 956
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	9 649 359	9 638 739
Kokku tingimuslikud kohustised	48 246 795	48 193 695

Lisa 13 Osakapital (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	127 824	127 824
Osade arv (tk)	4	4
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2021 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. 2020.aastal on osanikele välja kuulutatud ja välja makstud dividende summas 2 800 000 eurot. Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 560 465 eurot.		

Lisa 14 Müügitulu (eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	46 973 831	42 288 042
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	46 973 831	42 288 042
Kokku müügitulu	46 973 831	42 288 042
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	46 973 831	42 288 042
Kokku müügitulu	46 973 831	42 288 042

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

	2021	2020	Lisa nr
Tooraine ja materjal	158 955	264 010	
Energia	485 294	325 080	
Elektrienergia	307 176	164 103	
Soojusenergia	91 655	91 708	
Kütus	86 463	69 269	
Veevarustusteenused	40 345	11 922	
Alltöövõtutööd	30 908 446	26 067 820	
Transpordikulud	31 897	23 307	
Üür ja rent	105 403	109 171	
Uurimis- ja arengukulud	4 440 207	1 578 110	
Kulud eraldiste moodustamiseks	74 136	71 135	
Tööjõukulud	2 334 319	2 199 053	18
Amortisatsioonikulu	135 894	156 571	8,9
Projekteerimine	400 058	768 793	
Muud	2 065 746	837 351	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	41 180 700	32 412 323	

Lisa 16 Turustuskulud (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Energia	3 322	3 838	
Kütus	3 322	3 838	
Tööjõukulud	176 374	171 972	18
Amortisatsioonikulu	7 548	6 163	8,9
Muud	25 690	23 768	
Kokku turustuskulud	212 934	205 741	

Lisa 17 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Üür ja rent	118 970	86 468	
Energia	19 282	17 686	
Kütus	19 282	17 686	
Transpordikulud	1 277	3 322	
Mitmesugused bürookulud	8 064	5 668	
Koolituskulud	16 115	1 930	
Tööjõukulud	893 377	850 524	18
Amortisatsioonikulu	181 781	76 631	8,9
Muud	236 282	289 629	
Kokku üldhalduskulud	1 475 148	1 331 858	

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	2 544 172	2 422 830
Sotsiaalmaksud	859 898	798 719
Kokku tööjõukulud	3 404 070	3 221 549
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	59	59
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	55	55
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	4

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	566 451	499 786	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	566 451	499 786	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 855 418	14 086 486	7
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 855 418	14 086 486	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	5 822	660	0	6 482	296	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 009 650	9 582 000	10 367 607	14 224 043	294 043	
Kokku antud laenud	15 015 472	9 582 660	10 367 607	14 230 525	294 339	
ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
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	

MÜÜDUD	2021		2020	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 425 145	21 750	10 416 177	19 090
Kokku müüdnud	4 425 145	21 750	10 416 177	19 090

OSTETUD	2021		2020	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	111 075	0	387 704	17 403
Kokku ostetud	111 075	0	387 704	17 403

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	179 119	171 739

Lisa 20 Tagatised

Seisuga 31.12.2021 OÜ Fund Ehitus on käendanud seotud osapoolte pangalaenu summas 1 200 000 eurot kinnistutega Lennuki 26, Papiniidu 60, Mai 65, Mai 69, Mai 103, Mai 67, Liivalaia 41. Samuti on seatud ettevõtte varadele kommertsant 3 000 000 eurot. Fund Ehitus OÜ on käendanud 2020. aastal lisaks seotud osapoole Mauruse Maja OÜ pangalaenu 12 000 000 eur.

Seisuga 31.12.2020 OÜ Fund Ehitus on käendanud seotud osapoolte pangalaenu summas 1 200 000 eurot kinnistutega Lennuki 26, Papiniidu 60, Mai 65, Mai 69, Mai 103, Mai 67, Liivalaia 41. Samuti on seatud ettevõtte varadele kommertsant 3 000 000 eurot. Fund Ehitus OÜ on

käendatud 2020. aastal lisaks seotud osapoole Mauruse Maja OÜ pangalaenu 12 000 000 eur.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2022

OÜ Fund Ehitus (registrikood: 11277437) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EIKI RUMP	Juhatuse liige	04.04.2022
ANTI MAKSON	Juhatuse liige	04.04.2022
TOOMAS LIPRE	Juhatuse liige	04.04.2022
OTT KIKKAS	Juhatuse liige	04.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Fund Ehitus osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Fund Ehitus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 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

Auditorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

05. aprill 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Fund Ehitus (registrikood: 11277437) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	05.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	44 593 695
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 653 100
Kokku	48 246 795
Jaotamine	
Dividendideks	1 600 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	46 646 795
Kokku	48 246 795

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	46973831	100.00%	Jah

Sidevahendid

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