

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Äriühingu nimi:	Forus Haldus OÜ
Registrikood :	12858159
Aadress:	Kadaka tee 63, 12915 Tallinn, Eesti Vabariik
E-post:	forus@forus.ee
Kodulehekülg:	www.forus.ee
Aruandeperiood:	01.01.2023-31.12.2023
Audiitor:	Grant Thornton Baltic OÜ

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	6
Finantsseisundi aruanne.....	6
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Finantsaruannete lisad	10
Lisa 1. Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid	26
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed	27
Lisa 4. Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	27
Lisa 5. Investeeringud tütarettevõtjasse	27
Lisa 6. Materiaalne põhivara ja kinnisvarainvesteeringud	28
Lisa 7. Immateriaalne põhivara	29
Lisa 8. Laenukohustised	30
Lisa 9. Ettemaksed, võlad tarnijatele ja muud võlad	31
Lisa 10. Tingimuslikud kohustised ja varad	31
Lisa 11. Omakapital	32
Lisa 12. Müügitulu kliendilepingutest	32
Lisa 13. Müüdud kaupade ja teenuste kulu	33
Lisa 14. Üldhalduskulud	33
Lisa 15. Personalikulud	34
Lisa 17. Seotud osapooled	34
Lisa 18. Tegevuse jätkuvus	36

Tegevusaruanne

Forus Halduse lühitutvustus

Forus Haldus on kinnisvarahaldust ja energiatõhususe lahendusi pakkuv ettevõtte.

Forus Haldus OÜ kuulub Forus Gruppi. Grupi suurimaks ettevõtteks on Forus Security AS – suurim Eesti kapitalil põhinev valve- ja turvavaldkonna ettevõtte, kus töötab üle 1000 inimese. Lisaks kuulub Forus Gruppi Forus Heakord OÜ, Forus Tehnika Rent OÜ, Trovatex OÜ ja Forus Latvia SIA.

Alates 2023.a. oktoobrist liikus tehnosüsteemide hooldus Forus Grupi sisese reorganiseerimise tulemusel Forus Security AS-i koosseisu. Lisaks liikus heakorra teenuste osutamine eraldi ettevõttesse Forus Heakord OÜ.

Forus Halduses töötab ligi 20 professionaali, kes teenindavad väga mitmekesist portfelli, kus on nii avaliku sektori kui ka erakapitalil põhinevad objektid – suured kaubanduskeskused, A klassi bürood, hotellid, koolid, ülikoolid, tootmishooned ja muud ärid. Ettevõttes on pühendunud ja professionaalne meeskond ning hoidmaks erialaseid teadmisi tänapäevasel tasemel, viiakse regulaarselt läbi töötajate koolitusi ja täiendõppeid. Olulisele kohale on seatud nii kliendi kui ka oma töötajate töö- ja terviseohutus.

Majanduskeskkond ja majandustegevuse hooajalisus

Forus Halduse äritegevuse iseloomust tulenevalt ei ole hooajalisusel käibele ega tegevustele olulist mõju.

Keskkonnamõjud

Ettevõttel on keskmise suurusega autopark. Sõidukid teenindavad peamiselt erinevaid kinnisvaraobjekte ja tehnilisi rikkeid, mistõttu sõidukite valikul pöörame suurt tähelepanu CO2 mõõdikutele, kütusekulule ja sellele, millist kütust auto tarbib. Eelistame hübriid- ja elektriautosid, vähendamaks nii keskkonnale tekkivat jalajälge.

Forus Haldus kolis 2022. aasta jaanuaris peakontori uuele pinnale, kus kasutame targa maja lahendusi: elektri kokkuhoiuks hindab süsteem sõltuvalt päevavalguse intensiivsusest valgustuse vajadust, samuti on valgustus liikumisanduritega seadistatud.

Forus Halduse arengud 2023 aastal ja juhtimine

2023. aastal jätkus meeskonna värskendamine, töötajaskonna struktuur ja rollide jaotus sai põhjalikult üle vaadatud ja uuendatud.

2023. aasta lõpus oli Forus Halduse juhatus kaheliikmeline: Jüri Teemant ja Merike Mumme.

Finantstulemused ja riskijuhtimine

Müügitulu oli 2023.a. 7,1 miljoni eurot, langeses võrreldes 2022. aastaga 37,9%. 2023. aasta ärikahjum oli 186 tuhat eurot (2022: ärikahjum 32 tuhat eurot).

Forus Halduse raamatupidamise korraldamise aluseks on rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (IFRS).

Kuna Forus Haldus arveldab vaid eurodes, siis ei ole ettevõtte avatud valuutakursist tulenevale riskile.

Forus Halduse 2023. a. majandustegevust iseloomustavad suhtarvud:

eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Suhtarvud		
Müügitulu (€)	7 111 149	11 457 483
Ärikasum +/- kahjum (€)	-186 386	-32 545
Puhaskasum+/-kahjum (€)	-320 004	-180 155
Puhasrentaablus %	-4,5	-0,28
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,33	0,37
ROA %	-10,73	-3,17

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

Töötajad ja äritegevuse sotsiaalsed aspektid

Forus Halduse 2023. aasta keskmine töötajate arv oli 140 ning aasta lõpu seisuga oli ettevõttes 17 töötajat.

Kvaliteetse teenuse osutamine eeldab regulaarset panustamist töötajate arendamisse ning koolitusse. Ettevõtte lähtub isikulisest koolitusvajadusest ning paneb rõhku valdkonnaspetsiifiliste koolituste korraldamisele. Oleme loonud lihtsalt toimiva sisekoolitussüsteemi ning panustame Forus Halduse väga heade spetsialistide koolitusprotsessi kaasamisse.

Panustame ühiskonna sotsiaalsesse arengusse, viies ettevõtte põhiväärtused iga meie töötajani. Väärtustame ja tunnustame keskkonda säästvat ja teineteise suhtes märkavat käitumist.

Forus Halduse arenguplaanid 2024 aastal

2024.a. jätkab Forus Haldus kinnisvarahalduse teenuste laiendamisega ja jätkusuutlikuse valdkonna teenuste arendamisega.

Forus Haldus OÜ tegutses 2023.a. kahjumlikult. Mistõttu 2023.a. majandusaasta lõpul oli ettevõtte omakapital negatiivne. Juhatus teeb osanikele ettepaneku omakapitali suurendamiseks kuni seaduses nõutud tasemeni läbi omaniku laenu konverteerimise omakapitali.

Oluline kahjum tekkis seoses kõrgete intresside ja tegevuskuludega. 2023.a. teostatud ja 2024.a. jätkuvate ümberkorralduste tulemusena on eesmärk jõuda 2024.a. lõpuks kasumisse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Finantsseisundi aruanne

eurodes	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Varad			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	2	1 331	98 524
Finantsinvesteeringud		1 207	1 207
Nõuded ja ettemaksed	3; 4	415 259	1 215 442
Kokku käibevarad		417 798	1 315 173
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud ja pikaajalised nõuded	3	1 534 434	109 062
Materiaalsed põhivarad	6	55 801	90 157
Renditav vara	6	484 542	435 834
Immateriaalsed põhivarad	7	489 357	3 701 317
Kinnisvarainvesteeringud	6	0	25 673
Kokku põhivarad		2 564 134	4 362 043
Kokku varad		2 981 931	5 677 216
Kohustised ja omakapital			
Lühiajalised kohustised			
Lühiajalised laenukohustised	8	578 087	1 871 137
Võlad tarnijatele ja muud võlad	4; 9	664 748	1 704 725
Lühiajalised kohustised kokku		1 242 835	3 575 862
Pikaajalised kohustised			
Pikaajalised laenukohustised	8	1 765 404	1 811 350
Muud võlad	9	169 590	165 898
Pikaajalised kohustised kokku		1 934 994	1 977 248
Kokku kohustised		3 177 829	5 553 110
Omakapital			
Osakapital	11	25 000	25 000
Ülekurss		49 999	49 999
Reservid		251	251
Jaotamata kasum		48 857	229 012
Aruandeaasta kasum		-320 004	-180 155
Kokku omakapital		-195 898	124 106
Kohustised ja omakapital kokku		2 981 931	5 677 216

Kasumiaruanne

eurodes	Lisa	2023	2022
Müügitulu kliendilepingutest	12	7 111 149	11 457 483
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	13	-3 098 619	-5 989 698
Üldhalduskulud (-)	14	-555 845	-844 701
Tööjõukulud (-)	15	-3 571 291	-4 541 152
Amortisatsioon (-)	6; 7	-158 330	-199 260
Muud äritulud (-)		114 690	90 879
Muud ärikulud (-)		-28 139	-6 096
Ärikasum (-kahjum)		-186 386	-32 545
Intressitulud		137	889
Intressikulud (-)		-133 755	-148 491
Muud finantskulud (-)		0	-8
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		-320 004	-180 155

Rahavoogude aruanne

eurodes	Lisa	2023	2022
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-186 386	-32 545
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6; 7	158 330	199 260
Kasum (kahjum) põhivarade müügist		-16 269	-6 823
Kokku korrigeerimised		142 061	192 438
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		693 226	100 954
Varude muutus		0	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-1 036 647	172 692
Laekunud intressid		135	889
Kokku rahavood äritegevusest		-387 611	434 429
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel		-32 852	-116 914
Laekunud põhivarade müügist		42 824	8 909
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel		0	-100 001
Kokku rahavood investeerimistegevusest		9 972	-208 006
Rahavood finantseerimistegevusest			
Arvelduskrediidi saldo muutus		498 379	281 350
Saadud laenud		1 457 842	160 000
Saadud laenude tagasimaksed		-1 457 842	-314 235
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-84 177	-165 826
Makstud intressid		-133 755	-90 457
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		280 447	-129 168
Kokku rahavood		-97 193	97 255
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	98 524	1 269
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-97 193	97 255
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	1 331	98 524

Omakapitali muutuste aruanne

eurodes	Aktiikapital	Ülekurs	Reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
31.12.2021	25 000	49 999	251	229 011	304 261
Aruandeaasta kasum				-180 155	-180 155
31.12.2022	25 000	49 999	251	48 856	124 106
Aruandeaasta kasum				-320 004	-320 004
31.12.2023	25 000	49 999	251	-271 148	-195 898

Finantsaruannete lisad

Lisa 1. Arvestuspõhimõtted

1.1. Finantsaruannete koostamise alus

Forus Haldus OÜ (edaspidi "ettevõtte") finantsaruanded on koostatud lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (International Financial Reporting Standards – IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Ettevõtte on arvestuspõhimõtteid järjepidevalt rakendanud kõikidel esitatud perioodidel, kui ei ole teisiti öeldud.

Finantsaruanded on koostatud tegevuse jätkuvuse põhimõttel. Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Vastavalt rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele tuleb teatud osades teha juhtkonnapoolseid raamatupidamislikke hinnanguid. Samuti peab Forus Grupi raamatupidamispõhimõtete rakendamisel tegema juhtkonnapoolseid otsuseid.

Finantsaruannete esitamine (IAS 1)

Finantsaruanded näitavad struktureeritult ettevõtte finantsseisundit ja finantstulemusi. Eesmärk on anda teavet ettevõtte finantsseisundi, finantstulemuste ja rahavoogude kohta, mille eesmärk on toetada nende finantsaruannete kasutajate majanduslikke otsuseid.

Finantsaruanded koosnevad finantsseisundi aruannetest seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022, nimetatud majandusaastate kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest, rahavoogude aruandest ja selgitavatest lisadest.

1.2. Uute ja muudetud, kuid veel mittejäostunud standardite mõju

Muutused olulistes arvestuspõhimõtetes

Käesoleva aruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida kasutati 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta aruandes, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevalt.

Kehtima hakkavad standardimuudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad kohustuslikuks alates 01.01.2023 või hilisematel perioodidel ja mida ei ole rakendatud ennetähtaegselt.

IAS 1 ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 muudatused: „Arvestuspõhimõtete avalikustamine” (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 1 muudeti, et nõuda ettevõtetelt oluliste arvestuspõhimõtete asemel nende oluliste arvestuspõhimõtete teabe avalikustamist. Muudatus sätestas olulise arvestuspõhimõtete teabe määratluse. Muudatus selgitas samuti, et arvestuspõhimõtete teave on eeldatavasti oluline, kui ilma selleta ei oleks finantsaruannete kasutajatel võimalik aru saada finantsaruannete muust olulisest teabest. Muudatuses on toodud illustreerivad näiteid arvestuspõhimõtete teabest, mida tõenäoliselt peetakse oluliseks ettevõtte finantsaruannete jaoks. Lisaks selgitas IAS 1 muudatus, et ebaoluline arvestuspõhimõtete teave ei pea olema avalikustatud. Kui aga seda avalikustatakse, siis see ei tohiks varjutada olulist arvestuspõhimõtete teavet. Selle muudatuse toetamiseks muudeti ka IFRS rakendusjuhendit nr 2 "Olulisuse otsuste tegemine", et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel. Ettevõtte hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Arvestushinnangute mõiste” - IAS 8 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 8 muudatus selgitab, kuidas ettevõtted peavad eristama arvestuspõhimõtete muutuseid arvestushinnangute muutustest. Ettevõtte hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Varade ja kohustustega seotud edasilükkunud tulumaks, mis tuleneb ühest tehingust” - IAS 12 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 12 muudatused täpsustavad, kuidas kajastada edasilükkunud tulumaksu tehingutelt nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused. Teatud tingimustel on ettevõtted varade või kohustuste esmakordsel kajastamisel vabastatud edasilükkunud tulumaksu kajastamisest. Varasemalt ei olnud selge, kas vabastus rakendub selliste tehingute suhtes nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused - tehingud, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustus. Muudatused selgitavad, et vabastust ei rakendata ning ettevõtetel on kohustus kajastada vastavatelt tehingutelt edasilükkunud tulumaks. Muudatused nõuavad ettevõtetelt edasilükkunud tulumaksu kajastamist tehingutelt, millest tulenevad esmasel kajastamisel maksustatavate ja mahaarvatavate ajutiste erinevuste võrdsed summad. Ettevõtte hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Liisingud: rendikohustus müügi- ja tagasirendi korral” – IFRS 16 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Muudatused puudutavad müügi-tagasirendi tehinguid, mis vastavad IFRS 15 nõuetele, mida tuleb kajastada müügina. Muudatused nõuavad, et müüja-rentnik hindaks hiljem tehingust tulenevaid kohustusi nii, et ta ei kajastaks talle säilinud kasutusõigusega seotud kasumit või kahjumit. See tähendab sellise tulu edasilükkamist isegi siis, kui

kohustus on teha muutuvaid makseid, mis ei sõltu indeksist ega intressimäärast. Ettevõtte hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” - IAS 1 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõttel on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümne kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimisnõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptsoon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentideks liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina. Ettevõtte hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Ettevõttele.

1.3. Materiaalne põhivara (IAS 16)

Materiaalne põhivara on vara, mida kasutatakse tootmiseks, teenuste osutamiseks või halduslikel eesmärkidel rohkem kui ühe aasta jooksul.

Materiaalne põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ja muudest soetamisega otseselt seotud kuludest, mis on vajalikud vara töökorras olekusse ja asukohta viimiseks. Renditingimuste alusel renditud põhivara objekte kajastatakse sarnaselt ostetud põhivaraga.

Amortisatsiooni kajastatakse kuluna lineaarselt põhivara instrumendi ja selle identifitseeritavate komponentide eeldatava kasuliku eluea jooksul.

Rakendatakse järgmisi eeldatavaid kasulikke eluigasid:

- Ehitised kuni 10%
- Transpordivahendid 20-50%
- Renditav vara 20-50%
- Muu materiaalne vara 16-50%

Maad ja pooleliolevaid ehitusi ei amortiseerita.

Hinnanguline kasulik eluiga, jääkväärtused ja amortisatsioonimeetodid vaadatakse igal aastal üle. Muudatuste mõju kajastub aruandeperioodil ja järgnevatel perioodidel.

Materiaalse põhivara objektide kajastamine lõpetatakse nende võõrandamisel või kui vara jätkuvast kasutamisest või võõrandamisest ei tulene majanduslikku kasu. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kas muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

1.4. Immateriaalne põhivara (IAS 38)

Eraldi omandatud immateriaalne põhivara mõõdetakse esmalt soetusmaksumuses. Äriühenduses soetatud immateriaalse vara soetusmaksumus on selle õiglane väärtus omandamise kuupäeval. Pärast esmast kajastamist mõõdetakse immateriaalset põhivara soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja akumulieeritud kahjumid väärtuse langusest. Immateriaalse põhivara kasulik eluiga on piiratud või piiramatu.

Immateriaalse põhivara kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel (st. päeval, mil saaja omandab kontrolli) või kui selle kasutamisest või võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu. Kõik kasumid või kahjumid, mis tekivad vara kajastamise lõpetamisest (arvutatakse netomüügitulude ja vara bilansilise maksumuse vahena), kajastatakse kasumiaruandes.

Firmaväärtus

Firmaväärtust hinnatakse algselt soetusmaksumuses (mis ületab ülekantud tasu ja mittekontrolliva osaluse summa ja omandatud eristatavate varade ja ülevõetud kohustiste netosumma). Kui omandatud netovara õiglane väärtus on suurem kui üleantud tasu, hindab ettevõtte uuesti, kas ta on õigesti tuvastanud kõik omandatud varad ja kõik ülevõetud kohustised, ning vaatab läbi protseduurid, mida kasutati summade kajastamiseks omandamise kuupäeval. Kui üleantud summa ületab omandatud netovarade õiglast väärtust, kajastatakse tekkinud kasum kasumiaruandes.

Pärast esmast kajastamist mõõdetakse firmaväärtust soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Vara väärtuse languse

kontrollimise eesmärgil jaotatakse äriühenduses omandatud firmaväärtus alates omandamise kuupäevast igale ettevõtte raha teenivale üksusele, mis eeldatavasti saavad ühenduse sünergiast kasu, olenemata sellest, kas omandatu muud varad või kohustised on üle antud nendele üksustele.

Kui raha teeniva üksuse kaetav väärtus on väiksem selle bilansilisest väärtusest, jaotatakse väärtuse langusest tulenev kahjum esmalt üksusele ja seejärel üksuse muude varade bilansilise maksumuse vähendamiseks proportsionaalselt bilansilise jäägi alusel. Kahjum vara väärtuse langusest kajastatakse kohe koondkasumiaruandes. Firmaväärtuse kajastatud allahindlust ei tühistata järgnevatel perioodidel.

Kui firmaväärtus on jaotatud raha teenivale üksusele ja osa selle üksuse tegevusest lõpetatakse, peab lõpetatud tegevusega seotud firmaväärtus sisalduma tegevuse jääkmaksumuses, mida kasutatakse kasumi või kahjumi määramisel tegevusvaldkonna võõrandamisel. Nendel tingimustel võõrandatud tegevusvaldkonnaga seotud firmaväärtust mõõdetakse võõrandatud tegevusvaldkondade suhteliste väärtuste ja alles jäänud raha teeniva üksuse suhtelise väärtuse põhjal.

1.5. Raha ja raha ekvivalendid, rahavood (IAS 7)

Raha ja raha ekvivalendid on arveldukontod pangas ja sularaha kassas, kõrge likviidsusega kuni kolmekuulise tähtajaga investeeringud ja mille väärtuse muutumise risk on väike.

Piirangutega raha ja raha ekvivalentide saldod on need, mis vastavad raha ja raha ekvivalentide määratlusele, kuid ei ole ettevõtte kasutuse jaoks saadaval. Ettevõttel on osana oma äritegevusest kohustis hoiustada raha tagatisdeposiidina. Sellised tagatisdeposiidid on rahavoogude aruandes kajastatud äritegevuse nõuete muutusena.

Ettevõtte kajastab äritegevuse rahavoogusid kaudsel meetodil, mille kohaselt ärikasumit või -kahjumit korrigeeritakse mitterahaliste tehingute, varasemate või tulevaste tekkepõhiselt kajastatud rahalaekumiste või maksete ning investeerimis- või finantseerimistegevuse rahavoogudega seotud tulude või kulude mõjuga.

1.6. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida Ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kinnisvarainvesteeringud ei sisalda laenukasutuse kulutusi.

1.7. Finantsinstrumendid (IFRS 9)

Finantsinstrument on igasugune leping, millega tekib ühele ettevõttele finantsvara ja teisele ettevõttele finantskohustis või omakapitaliinstrument.

Finantsvarad ja -kohustised kajastatakse ettevõtte finantsseisundi aruandes, kui ettevõttest saab instrumendi lepinguline osapool.

Finantsvarasid ja -kohustisi mõõdetakse algselt õiglasest väärtuses, välja arvatud nõuded ostjate vastu, millel puudub oluline rahastamiskomponent ja mida hinnatakse tehinguhinnas. Tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvarade ja finantskohustiste (välja arvatud finantsvara ja finantskohustised õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande) omandamisel või emiteerimisel, lisatakse või lahutatakse finantsvarade või -kohustiste õiglasest väärtusest, vajaduse korral esmasel arvele võtmisel. Tehingukulud, mis on otseselt seotud õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavate finantsvarade või finantskohustiste omandamise, kajastatakse kohe kasumiaruandes.

Finantsvarad

Ettevõtte mõõdab oma finantsvarad õiglasest väärtuses ja amortiseeritud soetusmaksumuses. Liigitus sõltub ettevõtte ärimudelist finantsvarade haldamisel ja rahavoogude karakteristikute lepingutingimustest. Vastavalt ettevõtte ärimudelile saavutatakse finantsvarade eesmärk nii läbi lepinguliste rahavoogude kui ka finantsvarade müügi.

Esialgsel kajastamisel mõõdab ettevõtte finantsvara õiglasest väärtuses, finantsvara puhul mida ei kajastata õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande lisatakse või arvatakse maha tehingukulutused mis on otseselt seotud finantsvara omandamise või emiteerimisega.

Finantsvara ost-müük kajastatakse kasutades arvelduspäevapõhist arvestust. Arvelduskuupäev on kuupäev, mil vara on ettevõttele üle antud või ettevõtte on selle üle andnud.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui finantsvaradelt rahavoogude saamise õigused on lõppenud või need on üle antud ning ettevõtte on üle andnud sisuliselt kõik omandiõiguse riskid ja hüved. Kajastamise lõpetamisel kajastab ettevõtte bilansilise väärtuse ja saadud tasu vahe kasumina või kahjumina. Õiglasest väärtuses mõõdetud finantsvarade tehingukulud, mis kas liidetakse või lahutatakse, kajastatakse kasumiaruandes. Võlainstrumentide edasine mõõtmine sõltub ettevõtte vara haldamise ärimudelist ja vara rahavoogudest.

Ettevõtte mõõdab oma võlainstrumente amortiseeritud soetusmaksumuses. Finantsvara amortiseeritud soetusmaksumus on summa, milles finantsvara esmaselt kajastatakse ja millest

on maha arvatud põhiosa tagasimaksed ning millele on lisatud kumulatiivne amortisatsioon, kasutades efektiivse intressimäära meetodit selle esialgse summa ja lunastustähtajal makstava summa vahelise iga erinevuse suhtes vahel ning millest on maha arvatud kõik vähenemised.

Ettevõtte kajastab laenuinstrumentide, liisingunõuete, nõuded ostjate vastu, lepinguliste varade ja finantsgarantiilepingute väärtuse langusest tulenevaid eeldatavaid krediidikahjumeid. Eeldatav krediidikahjum on kõigi lepinguliste rahavoogude ja kõigi ettevõtte poolt eeldatavalt kättesaadavate rahavoogude vahe, mis on diskonteeritud algse efektiivse intressimääraga. Eeldatavate krediidikahjumite summat mõõdetakse igal aruandekuupäeval, et kajastada krediidiriski muutusi pärast vastava finantsinstrumendi esmakordset kajastamist.

Ettevõtte mõõdab nõuded ostjate vastu, lepinguliste varade ja rendinõuete eeldatavaid krediidikahjumeid nende kehtivusaja jooksul. Nende finantsvarade eeldatavaid krediidikahjumeid hinnatakse eraldiste maatriksi alusel, mis põhineb Grupi varasemal krediidikahjumite kogemusel ning mille mõõtmisel võetakse arvesse võlgnike spetsiifikat, üldisi majanduskeskkonda ja aruande seisuga kehtivaid tingimusi ning tulevasi prognoose, sealhulgas vajadusel raha ajaväärtust.

Kõigi muude finantsinstrumentide puhul kajastab ettevõtte eeldatavaid krediidikahjumeid, kui krediidirisk on pärast esmast kajastamist oluliselt suurenenud. Kui aga finantsinstrumendi krediidirisk ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud, mõõdab ettevõtte selle finantsinstrumendi kahju allahindlust 12 kuu jooksul eeldatava krediidikahju summas. Kehtivusajal eeldatava krediidikahjum tuleneb kõigist finantsinstrumendi kehtivusjal võimalikest kohustiste täitmata jätmise juhtudest. 12-kuuline eeldatav krediidikahjum on finantsinstrumendi kehtivusja eeldatav krediidikahjumi osa, mis vastab finantsinstrumendiga seotud kohustiste täitmata jätmise tagajärjel 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva.

Finantsvara amortiseeritud soetusmaksumuse intressitulu arvutamiseks kasutatakse efektiivse intressimäära meetodit. Krediidi tõttu langenud väärtusega ostetud või tekkinud finantsvara puhul kajastatakse intressitulu efektiivse intressimäära meetodi rakendamisel finantsvara amortiseerunud soetusmaksumuse arvutamiseks. Kui järgnevatel aruandeperioodidel finantsinstrumendi krediidirisk paraneb nii, et finantsvara väärtus ei ole enam krediidi tõttu langenud, siis rakendatakse intressitulu arvutamiseks efektiivset intressimäära bilansilisele brutojääkmaksumusele.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised kajastatakse algselt õiglases väärtuses ning laenude, laenukohustiste ja võlgnevuste puhul on maha arvatud otseselt seotud tehingukulud.

Ettevõtte finantskohustiste hulka kuuluvad võlad ja ettemaksed ja laenukohustised.

Intressi kandvad laenukohustised kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Efektiivse intressimäära meetod on meetod võlainstrumendi amortiseeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressitulu jaotamiseks asjakohase ajavahemiku jooksul.

Efektiivne intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased maksed (sealhulgas kõik tasud, mis on makstud või saadud, mis moodustavad efektiivse intressimäära lahutamatu osa, tehingukulud ja muud lisatasud või allahindlused) finantskohustise eeldatava kehtivusaja jooksul või (vajadusel) finantskohustise amortiseeritud soetusmaksumus.

Ettevõtte lõpetab finantskohustiste kajastamise lõpetamise alles siis ja ainult siis, kui ettevõtte kohustised on täidetud, tühistatud või aegunud. Kajastatud finantskohustise bilansilise jääkmaksumuse ning makstud ja maksta jääva tasu vahe kajastatakse kasumi või kahjumina kasumiaruandes.

1.8. Eraldised ja tingimuslikud kohustised (IAS 37)

Eraldisi kajastatakse siis, kui ettevõttel on minevikusündmusest tulenev eksisteeriv kohustis (juriidiline või faktiline), on tõenäoline, et ettevõtte peab selle kohustise täitma, ning kohustise summa on usaldusväärselt hinnatav. Eraldisena kajastatud summa on parim hinnang eksisteeriva kohustise täitmiseks nõutava tasu kohta aruandeperioodi lõpus, arvestades kohustisega seotud riske ja ebakindlaid asjaolusid. Kui eraldist mõõdetakse eksisteeriva kohustise täitmiseks vajamineva rahavooga, on selle bilansiline väärtus nende rahavoogude nüüdisväärtus (kui raha ajaväärtuse mõju on oluline).

Kui eeldatakse, et osa või kogu eraldis hüvitatakse kolmanda osapoole poolt, kajastatakse hüvitis varana, kui on kindel, et hüvitise suurust saab usaldusväärselt mõõta.

Tingimuslikud kohustised

Tingimuslikud kohustised on need kohustised, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui realiseerimata jätmine või mille summat ei ole võimalik piisavalt usaldusväärselt mõõta. Ettevõtte ei kajasta tingimuslike kohustisi, kuid majanduslikku kasu sisaldavate ressursside vähenemise summa ja ajaga seotud ebakindlad asjaolud ning võimalike eeldatavate hüvitiste summa on avaldatud finantsaruannete lisades.

1.9. Rendiarvestus (IFRS 16)

Ettevõtte hindab lepingu sõlmimisel, kas leping on rendileping või sisaldab rendisuhet. Leping on rendileping juhul, kui lepinguga antakse tasu eest õigust kontrollida kindlaksmääratud vara kasutamist teatud ajavahemikus.

Ettevõtte kui rentnik

Ettevõtte mõõdab kasutusõiguse esemeks olevat vara ja rendikohustisi kõigi rendilepingute osas, milles osaleb kui rentnik, välja arvatud lühiajaline rent ja rendilepingud, mille alusvara väärtus on väike.

Kasutusõiguse esemeks olevat vara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid, ning mida on korrigeeritud vastavalt rendikohustiste ümberhindamisele. Kasutusõiguse esemeks oleva vara maksumus sisaldab rendikohustise esialgse mõõtmisel kindlaks tehtud summat, kõiki rendiperioodi alguses ja enne seda tehtud rendimakseid (millest on maha arvatud saadud rendistiimulid), kõiki ettevõttele tekkinud rentniku esmaseid otsekulutusi; ja rentniku hinnangulisi kulutusi, mis tekivad seoses alusvara lammutamise ja teisaldamisega, selle asukoha taastamisega või alusvara seisundi taastamisega vastavalt rendi tingimustele, välja arvatud juhul, kui need kulutused tehakse varude valmistamiseks.

Ettevõtte mõõdab rendiperioodi alguses rendikohustise selleks kuupäevaks tasumata rendimaksete nüüdisväärtuses. Rendimakseid diskonteeritakse rendi sisemise intressimääraga või ettevõtte alternatiivset laenuintressimäära. Alternatiivne intressimäär on intressimäär, mida ettevõtte peaks maksma laenu võtmiseks, et omandada kasutamissoiguse esemeks oleva varaga sarnast vara.

Rendimaksed hõlmavad fikseeritud makseid (sealhulgas sisulisi fikseeritud makseid), millest on maha arvatud saadaolevad rendistiimulid, muutuvad rendimaksed, mis sõltuvad indeksist või määraast, ja summad, mida eeldatavasti tasutakse jääkväärtuse garantiide alusel. Rendimaksed hõlmavad ka ettevõtte poolt mõistlikult kasutatava ostuõiguse realiseerimise hinda ja tasumisele kuuluvaid trahve rendilepingu lõpetamise eest, kui ettevõtte otsustab rendiperioodil rendilepingu lõpetada.

Kui rendilepingu alusel läheb alusvara omandiõigus rendiperioodi lõppedes üle rentnikule või kui kasutusõiguse esemeks oleva vara maksumuse kindlaksmääramisel on eeldatud, et ettevõtte realiseerib ostuõiguse, arvestab ettevõtte kasutamissoiguse esemeks oleva vara kulumit kuni alusvara kasuliku eluea lõpuni. Muudel juhtudel arvestab ettevõtte kasutamissoiguse esemeks oleva vara kulumit alates rendiperioodi algusest kuni alusvara kasuliku eluea või rendiperioodi lõpuni.

1.10. Müügitulu kliendilepingutelt (IFRS 15)

Müügitulu on tulu, mis tekib Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Ettevõttel on õigus saada lubatud kaupade või teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

(a) Kaupade müük

Ettevõtte müüb mitmesuguseid tehnoseadmeid ja kaupu. Müük kajastatakse kui kontroll toodete osas on üle antud, see tähendab, et tooted on tarnitud kliendile, klient saab otsustada

toodete turustamise ja hinna üle ning pole täitmata kohustusi, mis võiksid mõjutada kliendi poolt toodete aktsepteerimist. Tooted on tarnitud, kui need on saadetud kokkulepitud kohta, toodete kahjustumise ja hävimisega seotud riskid on üle läinud kliendile ning klient on aktsepteerinud tooted vastavalt müügilepingule, aktsepteerimise nõue on aegunud või on Ettevõtte objektivset tõendusmaterjali selle kohta, et kõik aktsepteerimise nõuded on täidetud. Ettevõtte kajastab nõude kui kaubad on tarnitud, kuna sellel ajahetkel tekib tingimusteta õigus saada tasu, mille maksmine sõltub ainult aja möödumisest. Kui Ettevõtte osutab kliendile täiendavaid teenuseid pärast seda, kui kontroll kauba üle on kliendile üle läinud, siis on nimetatud teenuse osutamine eraldiseisev teostamiskohustus ja müügitulu kajastatakse perioodi jooksul kui teenust osutatakse.

(b) Tehnoseadmete projektimüük

Müügitulu kaupade müügist kajastatakse kui Ettevõtte müüb toote kliendile. Tehinguhind kuulub maksmisele kohe. Kliendil on õigus defektiga toode vahetada seadusest tuleneva aja jooksul. Kuna tagastatud toodete arv on püsinud aastaid samal tasemel, siis on väga tõenäoline, et olulist kumulatiivselt kajastatud müügitulu tühistamist ei toimu. Igal bilansipäeval vaadatakse üle selle eelduse kehtivus ja hinnanguline tagastuste arvu. Kui Ettevõtte osutab kliendile täiendavaid teenuseid pärast seda, kui kontroll kauba üle on kliendile üle läinud, siis on nimetatud teenuse osutamine eraldiseisev teostamiskohustus ja müügitulu kajastatakse perioodi jooksul kui teenust osutatakse.

(c) Tehnosüsteemide paigaldustööd ja muud teenused

Müügitulu teenuste osutamisest kajastatakse perioodil kui teenuseid osutatakse. Fikseeritud hinnaga lepingute puhul kajastatakse müügitulu vastavalt tegelikult osutatud teenustele aruandeperioodi lõpuks suhtena kogu lepingu mahtu, kuna klient saab teenusest kasu samal ajal kui seda osutatakse. Müügitulu leitakse tegelike tehtud kulude ning kogu eeldatavate kulude suhtena. Juhul kui lepingus on mitu teostamiskohustust, siis jaotatakse tehingu kogutasu igale teostamiskohustusele eraldiseisva müügihinna alusel. Juhul kui seda ei eksisteeri, tuletatakse see eeldatava kulu pluss marginaali alusel. Juhul kui leping sisaldab toodete paigaldamist, siis kajastatakse müügitulu toodete müügist kindlal ajahetkel, kui kaubad on tarnitud, nende omandiõigus on üle läinud ja klient on kaubad aktsepteerinud. Hinnangud müügitulu, kulude ja lepingu täitmise ulatuse osas vaadatakse üle kui tingimused muutuvad. Selle tulemusena tekkinud suurenemised või vähenemised hinnangulises müügitulus või kuludes kajastatakse selle perioodi kasumiaruandes, kui tingimused, mis põhjustasid ülevaatamise, said juhtkonnale teatavaks. Fikseeritud tasuga lepingute puhul tasub klient fikseeritud summad vastavalt maksegraafikule. Juhul, kui Ettevõtte poolt osutatud teenuste maht ületab saadud makseid, siis kajastatakse lepinguline vara finantsseisundiaruandes. Juhul, kui saadud maksed ületavad osutatud teenuste mahtu, siis kajastatakse lepinguline kohustus finantsseisundiaruandes. Juhul kui lepingus on muutuv tasu, siis kajastatakse see müügituluna ainult juhul, kui on väga tõenäoline, et seda hiljem ei tühistata.

1.11. Tulumaks (IAS 12)

Ettevõtte tulumaks Eestis

Eestis 1. jaanuaril 2000 jõustunud tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata ettevõtte kasumit, vaid makstakse netodividende. Tulumaksu makstakse dividendide, erisoodustuste, kingituste, annetuste, külaliste vastuvõtukulude, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksete ja siirdehindade korrigeerimise eest. Tegelik tulumaksumäär on väljamakstud netodividendidelt 20/80. Alates 2019. aastast on võimalik dividendimaksetele rakendada soodsamat maksumäära (14/86). Soodsamat maksumäära saab rakendada dividendide väljamaksetele, mis ulatub kuni kolme eelneva aasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

1.12. Õiglase väärtuse mõõtmine (IFRS 13)

Õiglase väärtus on hind, mis saadakse vara müügil või makstakse kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus. Ettevõtte mõõtab oma finantsinstrumente õiglases väärtuses igal finantsseisundi aruande kuupäeval. Õiglase väärtuse mõõtmine eeldab, et tehing vara müümiseks või kohustise võõrandamiseks toimub kas vara või kohustise põhiturul või põhituru puudumisel vara või kohustise kõige soodsamal turul.

(Majandus)üksus mõõtab vara või kohustise õiglast väärtust eelduste põhjal, mida turuosalisel kasutaks vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalisel tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides. Mittefinantsvara õiglase väärtuse mõõtmisel võetakse arvesse turuosalise võimet luua majanduslikke hüvesid, kasutades vara parimal viisil või müües selle teisele turuosalisele, kes kasutaks vara parimal viisil.

Vara või kohustise õiglase väärtuse hindamisel kasutab ettevõtte turul jälgitavaid andmeid ulatuses, milles see on kättesaadav.

Kõik varad ja kohustised, mille õiglast väärtust finantsaruannetes mõõdetakse või avalikustatakse, liigitatakse õiglase väärtuse hierarhiasse, mida kirjeldatakse järgmiselt, lähtudes madalaima taseme sisendist, mis on õiglase väärtuse mõõtmisel tervikuna oluline:

Tase (T) 1 - identsete varade ja kohustiste noteeritud turuhinnad aktiivsetel turgudel.

Tase (T) 2 - hindamismeetodid, mille puhul on madalaima taseme sisend, mis on õiglase väärtuse mõõtmisel oluline, otseselt või kaudselt jälgitav.

Tase (T) 3 - hindamismeetodid, mille puhul on madalaima taseme sisend, mis on õiglase väärtuse mõõtmisel oluline, on mittejälgitavad.

2. taseme õiglast väärtust hinnatakse turuinfo abil ja hindamine põhineb jälgitavatel sisenditel.
3. taseme õiglast väärtust hinnatakse diskonteeritud rahavoogude hindamismeetodit kasutades ja hindamine põhineb mitte-jälgitavatel sisenditel.

	31.12.2023			31.12.2022		
eurodes	Bilansiline väärtus	Õiglane väärtus	T	Bilansiline väärtus	Õiglane väärtus	T
Varad						
Käibevarad						
Raha ja raha ekvivalendid	1 331	1 331	1	98 524	98 524	1
Finantsinvesteeringud	1 207	1 207	2	1 207	1 207	2
Nõuded ja ettemaksed	415 259	415 259	3	1 215 442	1 215 442	3
Varud	0	0	3	0	0	3
Kokku käibevarad	417 798	417 798		1 315 173	1 315 173	
Põhivarad						
Kinnisvarainvesteeringud	1 534 434	1 534 434	3	25 673	25 673	3
Materiaalsed põhivarad	55 801	55 801	3	90 157	90 157	3
Renditav vara	484 542	484 542	3	435 834	435 834	3
Immateriaalsed põhivarad	489 357	489 357	3	3 701 317	3 701 317	3
Pikaajalised laenunõuded						
Muud pikaajalised nõuded	0	0	3	109 062	109 062	3
Kokku põhivarad	2 564 134	2 564 134		4 362 043	4 362 043	
Kokku varad	2 981 931	2 981 931		5 677 216	5 677 216	
Kohustised ja omakapital						
Lühiajalised kohustised						
Lühiajalised laenukohustised	578 087	578 087	3	1 589 787	1 589 787	3
Ettemaksed klientidelt	0	0	3	0	0	3
Võlad tarnijatele ja muud võlad	664 748	664 748	3	1 704 725	1 704 725	3
Lühiajalised kohustised kokku	1 242 835	1 242 835		3 294 512	3 294 512	
Pikaajalised kohustised						
Pikaajalised laenukohustised	1 934 994	1 934 994	3	1 977 248	1 977 248	3
Pikaajalised kohustised kokku	1 934 994	1 934 994		1 977 248	1 977 248	
Kokku kohustised	3 177 829	3 177 829		5 553 110	5 553 110	

Raha ja raha ekvivalendid hõlmavad hoiuseid kohalikes kommertsbankades. Raha ekvivalendid on lühiajalised kõrge likviidsusega kuni kolme kuulise tähtajaga investeeringud ja mille väärtuse muutumise risk on ebaoluline. Oma lühiajalisuse tõttu on bilansilised väärtused ligilähedased raha ja raha ekvivalentide õiglasele väärtusele.

Lühiajaliste laenunõuete, pikaajaliste laenude ja muude pikaajaliste nõuete eeldatav krediitkahjum on 0%, ostjate nõuete ajalooline keskmine on olnud 0%. Mõju nõuete kaetavusele lühikeses perspektiivis ja eeldatavad kahjumid nende nõuete kehtivuse ajal on igal finantsseisundi aruande kuupäeval ebaolulised.

Materiaalse põhivara õiglane väärtus võrdub eelduslikult bilansilise väärtusega, kuna selle hinnanguline kasulik eluiga, jääkväärtused ja amortisatsioonimeetodid vaadatakse üle igal aastal.

Ettevõtte hinnangul ei erine finantskohustiste bilansiline väärtus finantsseisundi aruandes seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022 oluliselt nende õiglasest väärtusest, kuna neid mõõdetakse neto rahavoogude diskonteerimisel tegeliku intressimääraga, mis arvestab kõiki laenamisega kaasnevaid otsekulusid, samuti selliste rahavoogude ajastust.

Osa ettevõtte pikaajalistest laenudest on ujuva intressimääraga (sisaldab 6 kuu Euribori). Juhtkonna hinnangul ei ole ettevõtte finantsväljavaated ja tururiskid pärast laenude saamist oluliselt muutunud ning ettevõtte võla intressimäärad vastavad turutingimustele.

1.13. Hüvitised töötajatele (IAS 19)

Ettevõtte kasutab ainult lühiajalisi hüvitisi töötajatele (eeldatakse, et need makstakse täielikult välja enne kaheteistkümne kuu möödumist aruandeperioodi lõpust, mil töötajad teenuseid osutavad), nagu palgad ja sotsiaalkindlustusmaksed; tasuline põhipuhkus ja haiguspuhkus; ja boonused. Ettevõtte töötajad ei ole aruandeperioodidel ega pärast viimast finantsseisundi aruande kuupäeva 31.12.2023 saanud hüvitisi, aktsiapõhiseid makseid ega aktsiaoptsioone.

1.14. Seotud osapooled (IAS 24)

Seotud osapool on isik või üksus, kes on seotud finantsaruandeid koostava majandusüksusega. Seotud osapoolte vaheline tehing on ressursside, teenuste või kohustiste üleandmine aruandva (majandus)üksuse ja seotud osapoolte vahel sõltumata sellest, kas see toimub tasu eest või tasuta. Sellised tehingud võivad mõjutada ettevõtte kasumit või kahjumit ning finantsseisundit. Sel põhjusel võivad teadmised ettevõtte tehingutest, võlgnevuse saldodest, sealhulgas kohustistest ja suhetest seotud osapooltega mõjutada finantsaruannete kasutajate hinnanguid ettevõtte tegevusele, sealhulgas hinnanguid ettevõtte ees seisvatele riskidele ja võimalustele.

Emaettevõtte ja tütarettevõtete vahelised suhted avalikustatakse, vaatamata sellele, kas nimetatud seotud osapoolte vahel on olnud tehinguid või mitte. Ettevõtte avalikustab seotud osapoolte vahelised suhted kontrolli olemasolul sõltumata sellest, kas seotud osapoolte vahelised tehingud on toimunud.

Seotud osapoolteks loetakse järgmisi osapooli:

- juhtkonna (nõukogu ja juhatus) võtmeisikud, nende lähisugulased ja nende kontrolli all või olulise mõju all olevad üksused;
- aktsionärid, nende pereliikmed ja kõik neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted ja sidusettevõtted.

1.15. Aruandeperioodi järgsed sündmused (IAS 10)

Aruandeperioodi järgsed sündmused on sündmused, mis toimuvad aruandeperioodi lõpu ja kuupäeva vahel, mil finantsaruanded on heaks kiidetud. Aruandeperioodijärgsed sündmused on sündmused, mis annavad tunnistust aruandeperioodi lõpus eksisteerinud tingimustest (aruandeperioodijärgsed korrigeerivad sündmused) ja sündmused, mis viitavad pärast aruandeperioodi tekkinud tingimustele (mittekorrigeerivad sündmused pärast aruandlusperioodi).

1.16. Olulised raamatupidamislikud hinnangud

IFRS-iga kooskõlas oleva raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab juhtkonnapoolset eelduste kujundamist, hinnangute langetamist ja otsuste tegemist, mis mõjutavad rakendatavaid arvestus-põhimõtteid ja kajastatud varasid ja kohustusi ning tulusid ja kulusid. Hinnangud ja nendega seotud eeldused tuginevad ajaloolisele kogemusele ning mitmetele muudele faktidele, mis arvatavasti on asjakohased ning lähtuvad asjaoludest, mis kujundavad põhimõtted varade ja kohustuste väärtuste hindamiseks, mis ei tulene otseselt muudest allikatest. Tegelikud tulemused võivad olla hinnangutest erinevad. Hinnangud ja nende aluseks olevad eeldused vaadatakse perioodiliselt üle. Raamatupidamislike hinnangute ülevaatamisest tulenev mõju kajastatakse hinnangute muutmise perioodil, kui see puudutab vaid antud perioodi, või revideeritud ja tulevase perioode, kui muutus mõjutab nii praegust kui ka tulevase perioode.

Juhtkond on hinnanud tulevase sündmuse ja muid ebakindlaid asjaolusid bilansipäeva seisuga ning vastava hindamisega seotud asjaolusid, millega kaasneb oluline risk varade ja kohustuste bilansilise väärtuse märkimisväärses korrigeerimiseks järgmisel aruandeaastal.

Aruannetes kajastatud kõige olulisemad hinnangud on järgmised:

Nõuete hindamisel analüüsitakse iga nõuet individuaalselt. Nõude osalise või täieliku allahindamise otstarbekuse otsustamisel lähtutakse lepingupartneri finantsseisust, pakutavatest tagatistest, võla tasumiseks pakutud lahendustest ning lepingupartneri senisest maksekäitumisest, võttes arvesse ka lepingupartneri tulevikuperspektiive, sh ärioloogikat ning selle vastavust nii üldistele majandusarengutele kui vastava majandussektori arengutele. Lisaks hindab ettevõtte nõuete kogumit ajaloolise info baasilt ning kuna pikaajaliste nõute maht on ebaolulises summas, siis oodatav krediidikahju on olnud samas suurusjärgus moodustatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete reserviga.

Juhtkond on hinnanud masinate ja seadmete, muu põhivara ning immateriaalse vara kasulikkude eluiga. Materiaalse ja immateriaalne põhivara bilansiliste väärtuste ülevaade on esitatud aruande lisas.

Varude hindamisel lähtub juhtkond parimast talle teadaolevast informatsioonist, arvestades ajaloolist kogemust, üldist taustinformatsiooni ja võimalikke tulevaste perioodide sündmuste eeldusi ja tingimusi. Varude allahindluse suuruse määramisel lähtutakse valmiskauba puhul selle müügiptentsiaalset ning võimalikust neto realiseerimismaksumusest.

Ettevõtte kontrollib firmaväärtuse langust kord aastas. Selleks on tarvis hinnata nende raha genereerivate üksuste kasutusväärtust, millele firmaväärtus on jagatud. Kasutusväärtuse kindlaksmääramiseks annab juhtkond hinnangu raha genereeriva üksuse eeldatavatele

tulevastele rahavoogudele ning valib kohase diskontomäära nende rahavoogude nüüdisväärtuse arvestamiseks.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruandeid koostatakse lähtudes järjepidevuse ja võrreldavuse printsiibist, mis tähendab, et rakendatakse jätkuvalt samu arvestuspõhimõtteid ja esitusviise. Arvestuspõhimõtete ja esitusviiside muudatusi tehakse vaid juhul, kui see on tingitud uuest või muudetud IFRS standardist ja tõlgendusest või kui uus arvestuspõhimõte või esitusviis annavad objektiivsema ülevaate ettevõtte finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest.

Riskide võtmine on äritegevuse tavapärane osa. Oluliste riskide määratlemine, juhtimine ja riskidest tekkiva võimaliku kahju minimiseerimine on ettevõtte äritegevuse lahutamatu osa. Alljärgnevalt on toodud juhtkonna hinnang ettevõtte äritegevusega seotud võimalikest suurematest riskidest: tururisk, tegevusrisk, krediidirisk, intressirisk, valuutarisk, likviidsusrisk, kapitalijuhtimine.

1.17. Ettevõtte riskijuhtimine

Seoses oma tegevusega puutub ettevõtte kokku selliste finantsriskidega nagu tururisk (sh hinnarisk ja intressirisk), krediidirisk ja likviidsusrisk. Finantsriski all mõistetakse riski kui likviidsus on ebapiisav ja riski, kus kapitali puudusest või kapitali hinna tõusust tuleneb kasumlikkuse vähenemine. Finantsriskid on tavaliselt seotud järgmiste finantsinstrumentidega: nõuded ostjate vastu, raha ja raha ekvivalendid, tarnijatele tasumata arved ja muud võlad ja laenud. Ettevõtte riskijuhtimise protsess põhineb eeldusel, et ettevõtte edu sõltub pidevast riskide jälgimisest, täpsest hindamisest ja tõhusast riskijuhtimisest. Riskide juhtimist jälgib ettevõtte juhtkond.

Tururisk

Tururisk on risk, et finantsinstrumendi õiglane väärtus või tulevased rahavood muutuvad turuhindade muutuste tõttu. Tururisk hõlmab nii kahjumi kui ka kasumi võimalust ning sisaldab hinnariski ja intressiriski.

Hinnarisk

Ettevõtte suutmatus müüa vastuvõetavate hindadega võib avaldada negatiivset mõju ettevõtte finantsseisundi aruandele ning avaldada olulist negatiivset mõju ettevõtte äritegevusele, finantsseisundile, tuleviku väljavaadetele ja tegevuse tulemustele ning strateegia elluviimisele.

Intressimäära risk

Intressimäära risk on risk kui finantsinstrumendi õiglane väärtus või tulevased rahavood muutuvad intressimäärade muutuste tõttu. Ettevõtte on avatud turu intressimäärade muutuste riskile ja on peamiselt seotud ettevõtte intressi kandvate kohustistega, kuivõrd need on seotud üldiste ja konkreetsete turumuutustega.

Intressimäärade kõikumist põhjustavad mitmed üldised majanduslikud tegurid. Lisaks on intressimäärad tundlikud rahvusvaheliste majanduslike ja poliitiliste tingimuste, finantsturgude olukorra ja inflatsioonimäärade suhtes.

Ettevõtte rahastab järgmisi tegevusi:

- ettevõtete omandamise laenud
- transpordiseadmete liising.

Juhtkond jälgib pidevalt ettevõtte avatust intressiriskile. Selle lähenemisviisi kasutamine ei taga oluliste turul toimuvate muutuste korral kahjumeid väljaspool neid piire.

Intressitundlikkus

Intressimäärade tõus võib negatiivselt mõjutada ettevõtte võimet katta intressikulusid jooksvatest rahavoogudest. Mõju ettevõtte kasumile avaldub aastal, mil iga konkreetne projekt realiseerub.

Krediidirisk

Krediidirisk on risk kui vastaspool ei täida finantsinstrumendi või kliendilepingu alusel võetud kohustisi ettevõtte ees, mis toob kaasa rahalise kahju. Ettevõtte on avatud äritegevusega seotud krediidiriskile, sh nõuded ostjate vastu ja finantseerimistegevused, nt hoiused pankades ja muud finantsinstrumendid.

Krediidiriski minimeerimiseks sõlmib ettevõtte tehinguid ainult kredidivõimeliste vastaspooltega ja hoiustab raha Eesti tunnustatud pankades: LHV (Moody's Investors Service krediidireiting Baa3) ja Swedbank (Moody's Investors krediidireiting Service Baa1). Kui selline liigitus pole saadaval, kasutab ettevõtte oma peamiste koostööpartnerite hindamiseks muud avalikult kättesaadavat finantsteavet ja oma varasemat kogemust.

Seisuga 31.12 olid krediidiriskiga seotud järgmised finantsvarad:

eurodes	2023	2022
Nõuded ostjatele ja muud nõuded	1 949 693	1 224 503

31. detsembri seisuga oli nõuded ostjate vastu aegumine järgmine:

eurodes	2023	2022
Tähtajas	235 787	901 315
1-30p üle tähtaja	68 898	153 428
31-60p üle tähtaja	25 716	25 586
61-90p üle tähtaja	19 575	10 358
91p või rohkem üle tähtaja	43 459	14 390

Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsus näitab tema võimet tasuda õigeaegselt oma kohustised võlausaldajate ees. Likviidsus- ja refinantseerimisriskide hoolikas juhtimine eeldab rahastamise kättesaadavuse säilitamist piisava koguse krediitvõimaluste kaudu. Ettevõtte äritegevuse olemusest tulenevalt kasutab ettevõtte aktiivselt väliseid ja sisemisi vahendeid, et tagada kapitalivajaduste katmiseks alati õigeaegsed vahendid.

Ettevõtte juhib likviidsusrisiki, jälgides pidevalt prognoose ja tegelikke rahavoogusid ning sobitades finantsvarade ja -kohustiste tähtaega. Ettevõtte käibekapital on negatiivne, kuid ettevõtte juhtkond ei näe sellest tulenevalt riski ettevõtte tegevuse jätkuvusele. Käibekapitali seisu parandatakse ärimahtude ja kasumlikkuse tõstmisega.

Finantsgarantiilepingute risk on maandatud garantiiaegsetele garantiitagatistele pangagarantiide kaudu, vt ka lisa 11. Vastavalt aruandeperioodi lõpu ootustele peab ettevõtte ebatõenäoliseks, et selliselt garanteeritud summad kokkuleppe alusel maksmisele tulevad. Refinantseerimisriski juhitakse, jälgides likviidsuspositsiooni, analüüsides jooksvalt erinevaid rahastamisvõimalusi ja pidades läbirääkimisi finantseerivate osapooltega kogu rahastamisperioodi vältel.

Lepinguline tähtaeg põhineb varaseimal kuupäeval, mil ettevõttel tuleb selle eest maksta. Ettevõtte oli vastavuses laenulepingutes kokkulepitud finantstingimustele seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2023. Teave laenude kohta on esitatud lisa 9: laen 1 ja laen 3 näol on tegemist seotud osapooltelt saadud laenudega, mistõttu ettevõtte neid laene refinantseerimisriski osana ei käsitle.

Kapitali juhtimine

Forus Haldus OÜ peab kapitaliks laenu ja kogu omakapitali. 31. detsembri 2023 seisuga oli emaettevõttele kuuluv omakapital kokku -195 898 eurot (31.12.2022: 124 106 eurot).

Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid

eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	1 331	98 524
Raha ja raha ekvivalendid kokku	1 331	98 524

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

eurodes	Lisa nr	31.12.2023		31.12.2022	
		kuni 12 kuud	üle 12 kuu	kuni 12 kuud	üle 12 kuu
Nõuded ostjatele		393 435		1 105 459	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjatele		-22 130		-14 229	
Nõuded ostjatele kokku		371 306		1 091 231	
Maksude ettemaks	4	10 263		2 574	
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest		23 558		30 629	
Muud lühiajalised nõuded		10 133		91 008	
Muud pikaajalised nõuded			1 534 434		9 061
Nõuded ja ettemaksed kokku		415 259	1 534 434	1 215 442	9 061

Ettevõtte hinnangul ei ületa eeldatav krediidikahju ei 31.12.2023 ega 31.12.2022 seisuga ebatõenäoliselt laekuvana kajastatud nõuete summat. Vt ka lisa 1.

Lisa 4. Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

eurodes	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	10 263			119 581
Üksikisiku tulumaks		17 366		93 903
Erisoodustuse tulumaks		235		933
Sotsiaalmaks		30 476		182 363
Kohustuslik kogumispension		1 011		5 524
Töötuskindlustusmaksed		2 188		12 259
Ettemaksukonto jääk			2 574	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 263	51 277	2 574	414 562

vt ka lisad 3 ja 10.

Lisa 5. Investeeringud tütarettevõtjasse

2022. aastal soetati 100% osalus ettevõttes Koda Ehitus OÜ. Tulenevalt asjaolust, et tegelik kontroll omandati juunis 2022, loeb ettevõtte Koda Ehituse oma 100%-liseks tütarettevõtjaks alates 1.07.2022. Tehingu hind oli 100 001 eurot.

2023.a. liikus Koda Ehitus OÜ Forus Grupi sisese reorganiseerimise käigus Forus Grupp OÜ omandusse.

Lisa 6. Materiaalne põhivara ja kinnisvarainvesteeringud

eurodes	Kinnisvara- investeeringud	Ehitised	Renditav vara	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus	102 693	51 734	714 925	48 435	60 512	0	1 210 762
Akumuleeritud kulum	0	-26 022	-387 116	-45 620	-28 533	0	-719 754
Jääkväärtus seisuga 31.12.2021	102 693	25 712	327 809	2 815	31 979	0	491 008
Soetused	0	0	211 217	28 115	55 967	11 789	295 299
Kulum	-77 020	-6 006	-79 193	-7 443	-23 121	0	-192 783
Allahindlus väärtuse languse tõttu	0	6 006	0	-982	-1 783	0	3 241
Soetusmaksumus	102 693	0	694 223	76 550	100 825	11 789	986 080
Akumuleeritud kulum	-77 020	0	-258 389	-53 063	-45 944	0	-434 416
Jääkväärtus seisuga 31.12.2022	25 673	0	435 834	23 487	54 881	11 789	551 664
Soetused	0	0	26 210	2 000	2 695		30 905
Kulum	-25 673	0	-99 101	-10 898	-11 655		-147 327
Allahindlus väärtuse languse tõttu	0	0					
Soetusmaksumus	0	0	759 713	53 723	89 067	11 789	914 292
Akumuleeritud kulum	0	0	-275 171	-33 825	-64 953		-373 949
Jääkväärtus seisuga 31.12.2023	0	0	484 542	19 898	24 114	11 789	540 343

Seisuga 31.12.2023 jääkväärtuseta vara on ettevõttel kasutuses summas 106 205 eurot (31.12.2022: 112 305 eurot).

Lisa 7. Immateriaalne põhivara

eurodes	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid				Kokku
	Firmaväärtus	Kliendilepingud	Ettemaksed		
31.12.2021	3 665 271	9 350	0		3 674 621
	0	-6 826	0		-6 826
	3 665 271	2 524	0		3 667 795
Ostud ja parendused					0
Amort					0
Ümberklassifitseerimine					0
Mahakandmised					0
31.12.2022	3 665 271	9 350	40 000		3 714 621
	0	-8 304	-5 000		-13 304
	3 665 271	1 046	35 000		3 701 317
Ostud ja parendused	0				0
Amort	0		-10 000	20 043	-10 000
Ümberklassifitseerimine	-3 221 000				-3 221 000
Mahakandmised	0				0
31.12.2023	444 271	9349,8	40 000	20 043	513 664
	0	-9 308	-15 000	0	-24 308
	444 271	42	25 000	20 043	489 357

Vastav firmaväärtus on tekkinud omandatud osaluste soetusväärtuste ja netovarade vahena. Firmaväärtust ei amortiseerita. Firmaväärtus hõlmab peale tehnohoolduse ja heakorra tegevusvaldkondade liikumist Grupi siseselt teistesse ettevõtetesse ainult kinnisvara haldusega seotud tegevusvaldkonda. Tehnohoolduse ja heakorra tegevusvaldkondadega seotud firmaväärtuse vähenemine on kajastatud real ümberklassifitseerimine.

31.12.2023 seisuga viidi läbi firmaväärtuse kaetava väärtuse test ning kaetava väärtuse langust võrreldes bilansilise maksumusega ei olnud.

Lisa 8. Laenukohustised

eurodes	Kokku	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressimäär	Valuuta	Tähtaeg
2023						
Arvelduskrediit	498 379	498 379		0,00%	EUR	
Lühiajalised laenud						
kokku	498 379	498 379				
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline laen 1	1 246 000		1 246 000	4%	EUR	2025
Pikaajaline laen 4	115 524		115 524	4%	EUR	2026
				1,79-2,5%+ 6k		
Kapitalirent	483 588	79 708	403 880	Euribor	EUR	2023-2028
Pikaajalised						
laenukohustised kokku	1 845 112	79 708	1 765 404			
Laenukohustised						
kokku	2 343 491	578 087	1 765 404			
2022						
Arvelduskrediit	281 350	281 350		4,45%	EUR	2023
Lühiajalised laenud						
kokku	281 350	281 350				
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline laen 1	1 246 000		1 246 000	4%	EUR	2024
				3.95%+ 6k		
Pikaajaline laen 2	1 487 605	1 487 605		Euribor	EUR	2026
Pikaajaline laen 4	215 525		215 525	4%	EUR	2026
				1,79-2,5%+ 6k		
Kapitalirent	452 007	102 182	349 825	Euribor	EUR	2023-2027
Pikaajalised						
laenukohustised kokku	3 401 137	1 589 787	1 811 350			
Laenukohustised						
kokku	3 682 487	1 871 137	1 811 350			

2023.a. refinantseeriti pikaajaline pangalaen Forus Securitylt saadud laenuga.

Lisa 9. Ettemaksed, võlad tarnijatele ja muud võlad

eurodes	Lisa nr	31.12.2023		31.12.2022	
		kuni 12 kuud	üle 12 kuu	kuni 12 kuud	üle 12 kuu
Võlad tarnijatele		334 130		744 206	
Võlad töövõtjatele	15	46 852		353 307	
Maksuvõlad	4	51 049		414 562	
Intressivõlad		56 100	169 590	3 692	165 898
Muud viitvõlad		108 380		99 661	
Müügitulu lepingulised kohustised		0		33 060	
Eraldised		68 237		56 237	
Kokku võlad ja ettemaksed		664 748	169 590	1 704 725	165 898

Eraldistena on kajastatud valminud ehitusobjektide garantiaegsed remondifondid ja autode remondifondid.

Lisa 10. Tingimuslikud kohustised ja varad

eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Võimalikud dividendid	0	36 643
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	0	12 214
Antud garantiikirjad	0	114 400
Kokku tingimuslikud kohustused	0	163 257

Lisa 11. Omakapital

eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	25 000	25 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12. Müügitulu kliendilepingutest

eurodes	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 001 725	11 439 889
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	109 424	17 594
Kokku müügitulu	7 111 149	11 457 483
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Haldusteenus	1 357 154	1 640 815
Tehnohooldus, ehitus- ja remonditööd	3 998 083	7 680 899
Puhastusteenus	1 488 948	1 740 426
Energiatõhusus	266 963	395 343
Kokku müügitulu	7 111 149	11 457 483

Lisa 13. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

eurodes	2023	2022
Transpordikulud	219 175	270 428
Müügi eesmärgil ostetud teenused ja materjalid	2 754 163	5 595 237
Töövahendid ja tarvikud	16 913	48 316
Tööriietus ja varustus	17 196	30 126
Sidekulud	71 600	13 651
Muud	19 572	31 940
Kokku müüdnud kaupade ja teenuste kulu	3 098 619	5 989 698

Lisa 14. Üldhalduskulud

eurodes	2023	2022
Üür ja rent	123 531	213 073
Mitmesugused bürookulud	62 882	152 810
Lähetuskulud	41	3 104
Koolituskulud	12 526	54 795
Sõidukitega seotud kulud	36 412	28 706
Sidekulud	1 115	2 388
Kindlustuskulud	5 959	6 578
Finantsarvestuse kulud	12 986	35 307
Reklaamikulud	28 617	51 151
Erisoodustus- ja vastuvõtukulud	23 971	44 475
Konsultatsioon- ja juhtimisteenused	216 200	222 955
Muud	31 606	29 359
Kokku üldhalduskulud	555 845	844 701

Lisa 15. Personalikulud

eurodes	2023	2022
Palgakulu	2 713 586	3 400 803
Sotsiaalmaksud	857 705	1 140 349
Kokku personalikulud	3 571 291	4 451 152
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	140	145
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	17	139
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	5
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	1

Ettevõtte töötajatele, sealhulgas võtmeisikutele, ei ole makstud erihüvitisi, aktsiapõhiseid makseid ega aktsiaoptsioone.

Seisuga 31. detsember 2023 töötas ettevõttes 17 (31.12.2022: 176) töötajat. Töötajate arvu vähenemine on seotud Heakorra ja Tehnohoolduse valdkondade liikumisega Forus Grupi siseselt.

Lisa 17. Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loeb ettevõtte järgmisi osapooli:

- juhtkonna (nõukogu ja juhatuse) võtmeisikud, nende lähisugulased ja nende kontrolli või olulise mõju all olevad üksused;
- osanikud, nende pereliikmed ja kõik neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted ja sidusettevõtted;

Forus Haldus OÜ kuulub 100% Forus Grupp OÜ-le.

Saldod ja tehingud seotud osapooltega

eurodes	31.12.2023		31.12.2021	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	5 678	227 277	8 061	267 268
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	41 164	94 726	6 789	127 428
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 520	1 419 334	129 721	1 432 389

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 120	0	1 285	0
---	--------	---	-------	---

Laenud

eurodes	31.12.2023		31.12.2022	
	Laenukohustised	Intressikohustised	Laenukohustised	Intressikohustised
Emaettevõtja	115 524	9 260	215 524	3 693
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 246 000	216 430	1 246 000	165 898

eurodes	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressi määr	Valuuta	Lõpp-tähtaeg
2022						
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	53 210	2,25-5%	EUR	2026
2023						
Emaettevõtja	0	100 000	9 260	4%	EUR	2026

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

eurodes	31.12.2023		31.12.2022	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	307 211	33 932	545 884	44 734
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	637 903	52 712	438 778	42 507
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41 415	1 296 588	57 702	1 621 244
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	32 475	1 790	6 016

2023. aastal maksti juhatuse liikme tasu 57 667 eurot (2021: 181 399 eurot). Juhatuse liikmetele ei ole antud aktsiapõhiseid makseid ega aktsiaoptsioone.

Lisa 18. Tegevuse jätkuvus

Forus Haldus OÜ tegutses 2023.a. kahjumlikult. Mistõttu 2023.a. majandusaasta lõpul oli ettevõtte omakapital negatiivne. Juhatust teeb osanikele ettepaneku omakapitali suurendamiseks kuni seaduses nõutud tasemeni läbi omaniku laenu konverteerimise omakapitali.

Oluline kahjum tekkis seoses kõrgete intresside ja tegevuskuludega. 2023.a. teostatud ja 2024.a. jätkuvate ümberkorralduste tulemusena on eesmärk jõuda 2024.a. lõpuks kasumisse.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.07.2024

Forus Haldus OÜ (registrikood: 12858159) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERIKE MUMME	Juhatuse liige	16.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Forus Haldus OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Forus Haldus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ning kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude 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 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestuseksperide 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 arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast 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 kohalduvates 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 kohalduvates seadustes sätestatud nõuetega.

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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus 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 arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas ISA (EE)-dega 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.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega 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 aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali

põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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.

/allkirjastatud digitaalselt/

Mati Nõmmiste

Vandeaudiitor nr 178

Grant Thornton Baltic OÜ

Tegevusluba nr 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

16. juuli 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Forus Haldus OÜ (registrikood: 12858159) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	16.07.2024

Kahjumi katmise otsus

KAHJUMI KATMISE OTSUS

16. juulist 2024 a

Forus Haldus OÜ ainuosanik:

Forus Grupp OÜ, aadress Kadaka tee 63 8, 12925 Tallinn, registrikood 11272546, mis omab osa nimiväärtusega 25000 EUR, mis moodustab 100% kõigist osadega määratud häälest,

otsustas:

Aruandeaasta kahjum summas 48 856 eurot katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt, kahjum summas 271 148 eurot katta omaniku laenu konverteerimisega omakapitali 2024.aasta jooksul.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	5622200	79.06%	Jah
Hoonete üldpuhastus	8121	1488948	20.94%	Ei