

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 26.07.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Foorum Keskus OÜ

registrikood: 16541749

tänavanimi ja maja number: Rotermanni tn 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

e-posti aadress: info@usinvest.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Muud äritulud	16
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Muud ärikulud	17
Lisa 18 Seotud osapooled	17
Lisa 19 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	21
Lisa 23 Tegevuse jätkuvus	22
Aruande allkirjad	23
Vandeauditori aruanne	24

Tegevusaruanne

Foorum Keskus OÜ 26.07.2022.a. asutatud ettevõtte, mille põhitegevusalaks on enda kinnisvara üürimine.

31.12.2023 seisuga on ettevõtte omanikeks U.S. Invest AS (51%) ja Elle Capital OÜ (49%).

2022. aasta oktoobris soetas ettevõtte kinnistu, kus asub Foorum kaubandus- ja ärikeskus. Foorum kaubandus- ja ärikeskus asub Tallinna südames – vanalinna, sadama piirkonna ja keskse ärikvartali vahel. Keskus koosneb kahest äri- ja elamukasutuses olevast hoonest aadressil Narva maantee 5 ja Hobujaama 10. Kaasaegne keskus on julge ja omanäolise arhitektuuriga, klaasfassaadiga ja siseruumides asuva kaubandustänavaga. Hoonetes on kokku üüritavat pinda 9,6 tuhat m² ja 148 parkimiskohta.

Majandusaasta peamiseks tegevuseks oli kinnisvarainvesteeringute haldamine ja välja üürimine.

Ettevõtte majandustegevust juhib üheliikmeline juhatus. Koosseisulisi töötajaid ettevõttes majandusaastal ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt. Ettevõtte juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Konsolideerimisgrupp. 2022 aastal omandas Foorum Keskus OÜ 100% Kesklinna Võrgud OÜ ja Kasutusvalduse OÜ osadest. Aruandeperioodil koosnes kontsern kolmest ettevõttest – emaettevõtte ja kaks tütarettvõtet.

Tegevuskeskkonna üldised arengud ja riskid. 24. veebruaril 2022.a. alanud Venemaa sõda Ukraina vastu mõjutab nii hankijate kui üürnike ebakindlust. Inflatsioon on naasmas varasemale tasemele, kuid ka majanduskasv on aeglustunud ning keskpankade poolt karmistatud rahapoliitika jätkumist on oodata pikema perioodi jooksul. Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2023. aastal 2022. aasta keskmisega võrreldes 9,2%, ehitushinnaindeks muutus võrreldes 2022. aasta keskmisega 6,1%. Kuue kuu euribor, millega on seotud enamik Eestis tegutsevate kommertspankade väljastatud ettevõtete laene, tõusis detsembris 2022 aastal 2,585%-ni. 2023 aastal tõus jätkus ja möödunud aasta septembri keskpaigas kerkis kuue kuu euribor üle nelja protsendi, kui Euroopa Keskpank otsustas jätkata intressimäärade tõstmist.

Intressimäärade muutumise risk. Tammsaare Arenduse OÜ laenu on seotud Euriboriga ning on ujuva intressimääraga. Intressirisk on maandamata, mistõttu majanduskeskkonna kõikumisest tulenev baasintressimäärade suurenemine võib kaasa tuua intressikulude kasvu. Ettevõtte planeerib ja jälgib regulaarselt oma rahavooge, et oleks tagatud piisav puhver laenukohustuste teenindamiseks ka intressitõusu tingimustes.

Keskkonna ja sotsiaalne vastutus. Kinnisvara arendamisel peame oluliseks terviklikku elu- ja töökeskkonda, pidades seda ärilise tulemise kõrval oluliseks valmivate projektide arhitektuursel lahendamisel. Kuna meie loodav keskkond mõjutab tulevikus kogu piirkonna väljanägemist ja inimeste töö- ja elukeskkonda, siis on meie huvi anda pikaajaline esteetiliselt nauditav kasutusväärtus järgmistele põlvkondadele. Tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalsid mõjusid.

Ettevõtte põhitegevus ei ole hooajaline või tsükliline.

Foorum Keskus OÜ aruandeaasta lõppes 3 597 tuhande eurose kahjumiga, konsolideeritud grupi aruandeaasta 3 360 tuhande eurose kahjumiga. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringu väärtus bilansipäeva seisuga 31.12.2023 oli 30 653 tuhat eurot.

Peamised suhtarvud:

	2023
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,02
Võõrkapitali osakaal koguvardes	1,11%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- *Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = Käibevara / Lühiajalised kohustused*
- *Võõrkapitali osakaal koguvardes (%) = Kohustused kokku / Varade maht*

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad 31.12.2023 seisuga käibevara. See võib viidata asjaolule, et ettevõtte ei suuda täita oma kohustusi tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks võetud pikaajalise pangalaenu lühiajalise osa laenumakseid tasutakse igakuiselt laekuvate üüritulude arvelt. Samuti on omanikud kinnitanud vajadusel täiedavate laenude andmist. Majandusaasta lõpul oli ettevõtte omakapital negatiivne. Juhatus teeb osanikele ettepaneku omakapitali suurendamiseks kuni seaduses nõutud tasemeni.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks. 2024. aastal jätkame pindade välja üürimist ja haldamist. Tuleval majandusastal plaanib ettevõtte viia läbi uuenduskuuri Foorum kaubanduskeskuse fassaadile ja siseatriumile.

Julia Ilves
Juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	26.07.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	290 773	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	171 594	0	2
Varud	5 016	0	
Kokku käibevarad	467 383	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	30 653 000	0	5
Materiaalsed põhivarad	68 750	0	6
Immateriaalsed põhivarad	753 519	0	7
Kokku põhivarad	31 475 269	0	
Kokku varad	31 942 652	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	22 612 439	0	9
Võlad ja ettemaksed	360 616	0	10
Kokku lühiajalised kohustised	22 973 055	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 400 000	0	9
Võlad ja ettemaksed	926 639	0	10
Kokku pikaajalised kohustised	12 326 639	0	
Kokku kohustised	35 299 694	0	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 359 542	0	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	-3 357 042	2 500	
Kokku omakapital	-3 357 042	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	31 942 652	2 500	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	26.07.2022 - 31.12.2023	26.07.2022 - 26.07.2022	Lisa nr
Müügitulu	2 791 125		12
Muud äritulud	69 203		13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-445 217		14
Mitmesugused tegevuskulud	-480 275		15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-67 615		6;7
Muud ärikulud	-2 590 050		17
Ärikasum (kahjum)	-722 829	0	
Intressitulud	667		
Intressikulud	-2 620 430		
Muud finantstulud ja -kulud	-16 950		
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 359 542		
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 359 542		
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-3 359 542		

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	26.07.2022 - 31.12.2023	26.07.2022 - 26.07.2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-722 829	0	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	67 615	0	6;7
Muud korrigeerimised	2 590 046	0	
Kokku korrigeerimised	2 657 661	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-176 610	0	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	496 261	0	10
Laekunud intressid	667	0	
Kokku rahavood äritegevusest	2 255 150	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 093 150	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-33 043 046	0	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-34 136 196	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	39 952 625	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-5 940 186	0	
Makstud intressid	-1 826 170	0	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 500	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-16 950	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	32 169 319	2 500	
Kokku rahavood	288 273	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	288 273	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	290 773	2 500	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
26.07.2022	0	0	0
Muutused muudest omanike sissemaksetest	2 500	0	2 500
26.07.2022	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-3 359 542	-3 359 542
31.12.2023	2 500	-3 359 542	-3 357 042

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Foorum Keskus OÜ 2023 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Foorum Keskus OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Aruande periood on 18 kuud.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglase väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalus teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütarettevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt tuluna. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeringud tütarettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga ametlikud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse ümber eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluuta tehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi finantstulude ja -kuludena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning näidatud bilansis miinusmärgiga. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Varud

Varud kajastatakse bilansis kas soetusmaksumuses või netorealiseerimismaksumuses olenevalt sellest, kumb on madalam. Netorealiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on

vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse maksumuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud tulude meetodi abil. Võrreldavate turuhindade meetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle lähiümbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m2 hinna. Diskonteeritud tulude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning leitakse netorahavoo nüüdisväärtus. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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 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. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 10 000 eurot ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Soetamise järel kajastatakse materiaalne põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil perioodiseerituna vara kasuliku jooksul. Amortisatsioonimääraks on 20%-33% vastavalt põhivara kasutuseale.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse laenukohustusi, tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Lühiajaliste kohustustena kajastatakse kohustusi, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Kõiki muid kohustusi kajastatakse pikaajaliste kohustustena.

Tulud

Tulu 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 perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Tulumaksumäär on 14% või 20% (14/86 või 20/80 makstavatest netodividendidest). Ettevõtte kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega seotud potentsiaalset maksukohustust bilansis ei kajastata. Dividendide maksmisega seotud potentsiaalse maksukohustuse suurus sõltub dividendide väljamakse ajast, summast ja allikatest. Madalamat tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendatakse regulaarsetele kasumijaotistele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaks. Jaotatava kasumi osa, mis ületab seda piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksumääraga.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja

makstakse. Maksustamissüsteemi omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohustusi. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on vajadusel avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	116 021	116 021	
Ostjatelt laekumata arved	242 687	242 687	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-126 666	-126 666	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 509	3 509	3
Ettemaksed	52 064	52 064	
Tulevaste perioodide kulud	52 064	52 064	
Kokku nõuded ja ettemaksed	171 594	171 594	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	26.07.2022
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	3 509	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 509	0

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				26.07.2022	31.12.2023
16567298	Kesklinna Võrgud OÜ	Eesti	Alajaama opereerimine	0	100
16569239	Kasutusvalduse OÜ	Eesti	Vara käitus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	26.07.2022	Omandamine	Muud muutused	31.12.2023
Kesklinna Võrgud OÜ	0	893 150	-213 150	680 000
Kasutusvalduse OÜ	0	200 000	-200 000	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	1 093 150	-413 150	680 000

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Kesklinna Võrgud OÜ	100	06.10.2022	893 150
Kasutusvalduse OÜ	100	06.10.2022	200 000

Real "Muud muutused" on märgitud 2022. aastal soetatud tütarettevõtete osade allahindlused tulenevalt vara väärtuse hindamisest.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
26.07.2022	0
Ostud ja parendused	32 798 552
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 390 046
Ümberliigitamised	244 494
31.12.2023	30 653 000

	26.07.2022 - 31.12.2023	26.07.2022 - 26.07.2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 791 125	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-445 217	0

Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Väärtuse leidmisel on kasutatud väliste ekspertide poolt koostatud eksperthinnangut, millises on hindamismeetodina kasutatud diskonteeritud tulude meetodit.

Äripindade hindamisel on aluseks võetud järgmised eeldused:

- * Diskontomäär 8,8%
- * Kapitalisatsioonimäär 7,0%
- * Vakantsus 5%
- * Rahavoo prognoosiperioodina on arvestatud 5+1 aastat;

Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (vt. Lisa 13 ja 17)

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu (vt. Lisa 12).

Kinnisvarainvesteeringute hooldamise ja haldamisega seotud otsesed kulud (vt. Lisa 14).

Laenulepingust tulenevate kohustuste täitmise tagamiseks on seatud panga kasuks hüpoteegid ettevõttele kuuluvatele kinnistutele, hoonestusõigustele jm omanditele.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud masinad ja seadmed	
26.07.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	76 562	76 562
Amortisatsioonikulu	-7 812	-7 812
31.12.2023		
Soetusmaksumus	76 562	76 562
Akumuleeritud kulum	-7 812	-7 812
Jääkmaksumus	68 750	68 750

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud immateriaalsed põhivarad	
26.07.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Lisandumised äriühenduste kaudu	813 322	813 322
Amortisatsioonikulu	-59 803	-59 803
31.12.2023		
Soetusmaksumus	813 322	813 322
Akumuleeritud kulum	-59 803	-59 803
Jääkmaksumus	753 519	753 519

2022. aasta viimases kvartalis soetati ettevõtte Kesklinna Võrgud OÜ. Ostutehingu kajastamisel arvestatud kliendilepingute väärtus on kajastatud Real "Muud immateriaalsed põhivarad". Immateriaalne vara amortiseeritakse 17-aastase perioodi jooksul.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	26.07.2022 - 31.12.2023	Lisa nr
Kasutusrenditulu	2 283 048	12
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	Lisa nr
12 kuu jooksul	832 620	
1-5 aasta jooksul	103 685	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	30 410 000	5
Kokku	30 410 000	

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	22 212 439	22 212 439			4.6% + 6 kuu Euribor	EUR	31.12.2024
Laen emattevõtelt	400 000	400 000			6%	EUR	29.12.2024
Lühiajalised laenud kokku	22 612 439	22 612 439					
Pikaajalised laenud							
Laen emattevõtelt	11 400 000	0	11 400 000	0	6%	EUR	09.12.2027
Pikaajalised laenud kokku	11 400 000	0	11 400 000	0			
Laenukohustised kokku	34 012 439	22 612 439	11 400 000	0			

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvatele kinnistutele kokku summas 29 380 tuhat eurot.

Täiendav laenu tagatis on U.S. Invest AS garantiileping summas 2 000 000 eurot ja väärtpaberipandid tütarettevõtte osadele 2 500 eurot/tk.

Vastavalt laenulepingule peab olema üks kord poolaastas mõõdetav laenukatte kordaja vähemalt 1,15. 2023. aastal ettevõtte nimetatud tingimust ei täitnud, mistõttu klassifitseeriti pangalaenu pikaajaline osa lühiajaliseks kohustuseks. Laenukatte kordaja peamiseks mõjutajaks oli EURIBORI muutusest tingitud laenuintresside kasv.

2024. aasta veebruaris sõlmiti pangaga kokkulepe eelpool nimetatud tingimuse vabastamiseks kuni 2025. aastani.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	286 069	286 069	0	
Muud võlad	794 261	72 261	722 000	
Intressivõlad	794 261	72 261	722 000	18
Saadud ettemaksed	2 286	2 286	0	
Muud saadud ettemaksed	2 286	2 286	0	
Tagatisrahad	204 639	0	204 639	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 287 255	360 616	926 639	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	26.07.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	1
U.S. Invest AS 1 275 eurot (51%) Elle Capital OÜ 1 225 eurot (49%)		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	26.07.2022 - 31.12.2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	2 791 125
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 791 125
Kokku müügitulu	2 791 125
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Üüritulud	2 283 048
Reklaami- ja turundustulud	92 033
Muud tulud	19 205
Alajaama teenindamine	396 839
Kokku müügitulu	2 791 125

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	26.07.2022 - 31.12.2023
Muud	69 203
Kokku muud äritulud	69 203

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	26.07.2022 - 31.12.2023
Energia	-282 732
Elektrienergia	-282 732
Kinnisvara haldamisega seotud teenused ja allhange	-149 780
Maamaks	-11 809
Muud	-896
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-445 217

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	26.07.2022 - 31.12.2023
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-126 666
Tugiteenused	-235 437
Turunduskulud	-77 635
Reklaamimaks	-9 210
Muud kulud	-31 327
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-480 275

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal koosseisulisi töötajaid ettevõttes ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	26.07.2022 - 31.12.2023
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-2 390 046
Kahjum tütarettevõtte osade allahindlusest	-200 000
Muud	-4
Kokku muud ärikulud	-2 590 050

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023
Laenukohustised	
Emaettevõtja	204 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	196 000
Kokku laenukohustised	400 000
Võlad ja ettemaksed	
Emaettevõtja	442
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	133 903
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 144
Kokku võlad ja ettemaksed	141 489

PIKAAJALISED	31.12.2023
Laenukohustised	
Emaettevõtja	5 814 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 586 000
Kokku laenukohustised	11 400 000
Võlad ja ettemaksed	
Emaettevõtja	368 220
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	353 780
Kokku võlad ja ettemaksed	722 000

LAENUKOHUSTISED	26.07.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	8 778 000	2 760 000	6 018 000	385 915
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5 782 000	0	5 782 000	354 139
Kokku laenukohustised	0	14 560 000	2 760 000	11 800 000	740 054

OSTETUD	26.07.2022 - 31.12.2023	
	Teenused	
Emaettevõtja	18 475	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	246 181	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 991	
Kokku ostetud	304 647	

31.12.2023 seisuga on aruandekohustuslase osanikud U.S. Invest AS 51%-se ja Elle Capital OÜ 49%-se osalusega (lisa 10).

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	26.07.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	254 352	2 500
Nõuded ja ettemaksed	166 252	0
Kokku käibevarad	420 604	2 500
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	680 000	0
Kinnisvarainvesteeringud	30 653 000	0
Kokku põhivarad	31 333 000	0
Kokku varad	31 753 604	2 500
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	22 612 439	0
Võlad ja ettemaksed	408 539	0
Kokku lühiajalised kohustised	23 020 978	0
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	11 400 000	0
Võlad ja ettemaksed	926 639	0
Kokku pikaajalised kohustised	12 326 639	0
Kokku kohustised	35 347 617	0
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 596 513	0
Kokku omakapital	-3 594 013	2 500
Kokku kohustised ja omakapital	31 753 604	2 500

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	26.07.2022 - 31.12.2023
Müügitulu	2 435 641
Muud äritulud	69 203
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-181 422
Mitmesugused tegevuskulud	-479 881
Muud ärikulud	-2 390 050
Kokku ärikasum (-kahjum)	-546 509
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-413 150
Intressitulud	526
Intressikulud	-2 620 430
Muud finantstulud ja -kulud	-16 950
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 596 513
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 596 513

Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	26.07.2022 - 31.12.2023
Rahavood äritegevusest	
Ärikasum (kahjum)	-546 509
Korrigeerimised	
Muud korrigeerimised	2 390 046
Kokku korrigeerimised	2 390 046
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-166 252
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	540 918
Laekunud intressid	526
Kokku rahavood äritegevusest	2 218 729
Rahavood investeerimistegevusest	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-33 043 046
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 093 150
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-34 136 196
Rahavood finantseerimistegevusest	
Saadud laenud	39 952 625
Saadud laenude tagasimaksed	-5 940 186
Makstud intressid	-1 826 170
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-16 950
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	32 169 319
Kokku rahavood	251 852
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500
Raha ja raha ekvivalentide muutus	251 852
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	254 352

Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
26.07.2022	0	0	0
Muutused muudest omanike sisse maksetest	2 500	0	2 500
26.07.2022	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-3 596 513	-3 596 513
31.12.2023	2 500	-3 596 513	-3 594 013

Lisa 23 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid majandusaasta lõpus käibevarasid. See võib viidata asjaolule, et ettevõtte ei suuda täita oma kohustusi tavapärase äritegevuse käigus.

Omanikud on lubanud vajadusel pikendada omanikulaenu tasumise tähtaega. Samuti sõlmiti finantseeriva pangaga 2024. aastal kokkulepe pangalaenu põhiosa maksepuhkuse andmise osas. Kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks võetud pangalaenu intresse ja muid jooksvaid kohustusi kaetakse kinnisvarainvesteeringult laekuvate üüritulude arvelt.

Majandusaasta lõpul oli ettevõtte omakapital negatiivne. Juhatus teeb osanikele ettepaneku omakapitali suurendamiseks kuni seaduses nõutud tasemeni.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.05.2024

Foorum Keskus OÜ (registrikood: 16541749) 26.07.2022 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JULIA ILVES	Juhatuse liige	14.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Foorum Keskus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Foorum Keskus OÜ konsolideerimisgrupi (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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 grupist sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestusekspertide 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvates seadustes sätestatud nõuetega.

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

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusel. 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 arvamusel avaldamiseks grupi 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 olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada aramus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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/
Mati Nõmmiste

Vandeaudiitor nr 178
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
16. mai 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Foorum Keskus OÜ (registrikood: 16541749) 26.07.2022 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	16.05.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 359 542
Kokku	-3 359 542
Katmine	
Osakapitali suurendamine (vähendamine)	100
Ülekurss	3 399 900
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 359 542
Kokku	40 458

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2435641	100.00%	Jah