

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: AS Wellman Invesco

registrikood: 11142772

tänavanimi: Maakri 36-92

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +372 6006520

faks: +372 6006574

e-posti aadress: ivo@wellman.ee, jaan.rytman@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Muud nõuded	12
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 6 Aktsiakapital	13
Lisa 7 Muud äritulud	13
Lisa 8 Tööjõukulud	14
Lisa 9 Muud ärikulud	14
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	14
Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva	15
Lisa 13 Konsolideerimata bilanss	15
Lisa 14 Konsolideerimata kasumiaruanne	16
Lisa 15 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	16
Lisa 16 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	17

Tegevusaruanne

AS Wellman Invesco asub ja on registreeritud Tallinnas.

Ettevõtte peamiseks tegevusaladeks on kinnisvarainvesteeringute arendamine nii Leedus kui Bulgaarias.

Aruandeperioodil jätkus majanduskeskkonna madalseis, mille tõttu ettevõtte ootab turusituatsiooni paranemist oma Leedu ja Bulgaaria projektidega edasiliikumiseks.

Pärast bilansipäeva on Wellman Invesco aktsionäride poolt vastu võetud otsus vabatahtliku reservkapitali moodustamiseks summas 5,1 miljonit eurot. Vastav otsus võeti vastu 15.10.2012.a.

Juhatuse hinnangul on AS Wellman Invesco ja tema tütaretevõtted jätkuvalt tegutsevad.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 003	8 769	
Nõuded ja ettemaksed	1 855	3 487	
Kokku käibevara	6 858	12 256	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	0	4 075 467	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 199 642	4 199 642	4
Kokku põhivara	4 199 642	8 275 109	
Kokku varad	4 206 500	8 287 365	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	36 540	33 997	5
Kokku lühiajalised kohustused	36 540	33 997	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 073 853	7 060 763	11
Võlad ja ettemaksed	1 291 767	1 028 776	11
Kokku pikaajalised kohustused	8 365 620	8 089 539	
Kokku kohustused	8 402 160	8 123 536	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	28 760	28 760	6
Ülekurss	15 978	15 978	
Kohustuslik reservkapital	2 876	2 876	
Realiseerimata kursivahed	-147	-43	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	116 258	956 390	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 359 385	-840 132	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	-4 195 660	163 829	
Kokku omakapital	-4 195 660	163 829	
Kokku kohustused ja omakapital	4 206 500	8 287 365	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Muud äritulud	0	1 314 280	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 136	-5 700	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 126	-92 265	
Tööjõukulud	-7 158	-63 410	8
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-771	
Muud ärikulud	-4 075 978	-555 763	9
Ärikasum (kahjum)	-4 096 398	596 371	
Finantstulud ja -kulud	-262 987	-1 436 503	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 359 385	-840 132	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 359 385	-840 132	
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-4 359 385	-840 132	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 359 385	-840 132
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	-103	-10
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	-103	-10
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-4 359 488	-840 142
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	-4 359 488	-840 142

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-4 096 398	596 371	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	771	
Muud korrigeerimised	4 075 467	-1 313 931	7,9
Kokku korrigeerimised	4 075 467	-1 313 160	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 175	480 619	
Kokku rahavood äritegevusest	-16 756	-236 170	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-30 679	4
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	8 104	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-22 575	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	13 320	220 968	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	13 320	220 968	
Kokku rahavood	-3 436	-37 777	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 769	46 546	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 436	-37 777	
Valuutakursside muutuste mõju	-330	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 003	8 769	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	28 760	15 978	2 876	-33	956 390	1 003 971
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-10	-840 132	-840 142
31.12.2010	28 760	15 978	2 876	-43	116 258	163 829
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-104	-4 359 385	-4 359 489
31.12.2011	28 760	15 978	2 876	-147	-4 243 127	-4 195 660

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Wellman Invesco 2011. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

2011. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS WELLMAN INVESCO (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete UAB Sodu Namai ja Wellman Sofia LTD finantsnäitajad.

Konsolideeritud aruannete koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtted) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasel väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtteks, ühisettevõtteks või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Finantsvarad

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

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud" või "Muud ärikulu". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud ettevõtte tulumaks vastava koefitsiendi alusel. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluna. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

Välismaised tütarettevõtted

Leedu tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Leedus kehtis 2011. aastal tulumaksumäär 15% (2010: 15%). Bulgaarias 10%

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaks arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused on tasaarveldatud ainult ühe kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.]

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta eesti krooni. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Välismaiste tütarettevõtete finantsnäitajad

Välismaal asuvate tütarettevõtete ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende aruanded nende arvestusvaluutast ümber emaettevõtte esitlusvaluutasse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei lange emaettevõtte esitlusvaluutaga kokku, siis kasutatakse välisvaluutas koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakursse:

- (a) kõik vara ja kohustuste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva Euroopa Keskpanka kursi alusel;
- (b) tulud ja kulud, muud omakapitali muutused ning rahavood hinnatakse ümber nende tekkimise päeva kursiga [/ perioodi kaalutud keskmise kursiga]

Aruannete ümberarvestusest tekkinud vahed kajastatakse konsolideeritud bilansis omakapitali kirjel "Realiseerimata kursivahed". Välismaal asuva tütarettevõtte võõrandamisel kajastatakse omakapitali kirjel "Realiseerumata kursivahed" kajastatud summa aruandeaasta kasumi või kahjumina.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist [osakapitalist]. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Lisa 2 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõude loovutamise tasu	0		0	
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõude loovutamise tasu	4 075 467		4 075 467	
Kokku muud nõuded	4 075 467		4 075 467	

2010. aastal loovutati kõik nõuded müüdud tütarettevõtte vastu tasu eest kolmandale osapoolale .

Tasu laekumine seisuga 31-12-2011 ei ole kindel ja nõue on 100% alla hinnatud. (vt. lisa 9)

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
	EOD Wellman Sofia	Bulgaaria	Kinnisvaraarendus	100	100
	UAB Sodur Namai	Leedu	Kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	31.12.2011
EOD Wellman Sofia	28 122	28 122
UAB Sodur Namai	9 600	9 600
Kokku	37 722	37 722

Andmed tütarettevõtete kohta on toodud emaettevõtte soetusmaksumuses

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	2 650 415
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 313 931
Ümberklassifitseerimised	892 113
Muud muutused	-656 817
31.12.2010	4 199 642
31.12.2011	4 199 642

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	21 155	11 393
Võlad töövõtjatele	6 863	11 015
Maksuvõlad	2 045	5 112
Muud võlad	6 477	6 477
Kokku võlad ja ettemaksed	36 540	33 997

Lisa 6 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	28 760	28 760
Aktsiate arv (tk)	4 500	4 500
Aktsiate nimiväärtus	6.39	6.39

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 314 280	4
Kokku muud äritulud	0	1 314 280	

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Kokku tööjõukulud	7 158	63 410

Lisa 9 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Nõuete allahindlus	4 075 978	555 763
Kokku muud ärikulud	4 075 978	555 763

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	-39 561	
Intressitulud	5	0	
Muud intressitulud	5	0	
Intressikulud	-262 992	-1 397 155	
Intressikulu laenukult	-262 992	-1 397 155	11
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-358	
Muud finantstulud ja -kulud	0	571	
Kokku finantstulud ja -kulud	-262 987	-1 436 503	

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	8 365 620	8 089 539

	2011	2010
	Ostud	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	262 992	185 225

Kohustused summas 8 365 620 eurot koosnevad laenukohustusest 7 073 853 eurot ja intressivõlast 1 291 767 eurot. (seisuga 31.12.2010 olid vastavad summad 7 060 763 ja 1 028 776 eurot)

Intressi arvestati laenukult 2011. aastal 262 992 eurot (2010:185 225 eurot)

Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva

Seisuga 31.12.2011 on ettevõtte omakapital negatiivne.

Omakapitali taastamiseks on aktsionärid otsustanud moodustada vabatahtliku reservkapitali summas 5 100 000 eurot. Vastav otsus on aktsionäride poolt vastu võetud 15.10.2012.

Peale vabatahtliku reservkapitali moodustamist on kontserni omakapital 904 340 eurot ja emaettevõtte omakapital 165 307 eurot.

Lisa 13 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	4 124	7 503
Kokku käibevara	4 124	7 503
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	37 722	37 722
Nõuded ja ettemaksed	3 339 251	7 352 560
Kokku põhivara	3 376 973	7 390 282
Kokku varad	3 381 097	7 397 785
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	2 898	2 898
Kokku lühiajalised kohustused	2 898	2 898
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	8 312 892	8 036 580
Kokku pikaajalised kohustused	8 312 892	8 036 580
Kokku kohustused	8 315 790	8 039 478
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	28 760	28 760
Ülekurss	15 978	15 978
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-686 431	-16 773
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 293 000	-669 658
Kokku omakapital	-4 934 693	-641 693
Kokku kohustused ja omakapital	3 381 097	7 397 785

Lisa 14 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused tegevuskulud	-65	-3 225
Muud ärikulud	-4 075 467	-555 726
Kokku ärikasum (-kahjum)	-4 075 532	-558 951
Finantstulud ja -kulud	-217 468	-110 707
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 293 000	-669 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 293 000	-669 658

Lisa 15 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-4 075 532	-558 951
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	4 075 467	555 726
Kokku korrigeerimised	4 075 467	555 726
Laekunud intressid	6	0
Kokku rahavood äritegevusest	-59	-3 225
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	8 104
Antud laenud	-16 640	-203 041
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-16 640	-194 937
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	13 320	181 300
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	13 320	181 300
Kokku rahavood	-3 379	-16 862
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 503	24 723
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 379	-16 862
Valuutakursside muutuste mõju	0	-358
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 124	7 503

Lisa 16 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	28 760	15 978	-16 773	27 965
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-669 658	-669 658
31.12.2010	28 760	15 978	-686 431	-641 693
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-37 722
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				1 074 870
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-4 293 000	-4 293 000
31.12.2011	28 760	15 978	-4 979 431	-4 934 693
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-37 722
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				1 059 969

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.04.2013

AS Wellman Invesco (registrikood: 11142772) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN RÜTMAN	Juhatuse liige	19.04.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Wellman Invesco aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Wellman Invesco raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Wellman Invesco finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et AS Wellman Invesco netovara seisuga 31.12.2011 ei vasta Äriseadustiku §301 esitatud netovara nõuetele. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaja Vatter

Vandeaudiitori number 194

OÜ CoAudit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 64

Pärnu mnt.154-324, Tallinn

25.04.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Wellman Invesco (registrikood: 11142772) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJA VATTER	Vandeaudiitor	25.04.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	116 258
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 359 385
Kokku	-4 243 127
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-4 243 127
Kokku	-4 243 127

Sidevahendid

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