

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: AS Wellman Invesco

registrikood: 11142772

tänava/talu nimi, Tuvi tn 12/3-9

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10119

telefon: +372 6006520

faks: +372 6006574

e-posti aadress: jaan.rytman@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 4 Laenukohustised	13
Lisa 5 Müügitulu	13
Lisa 6 Seotud osapooled	13
Lisa 7 Konsolideerimata bilanss	14
Lisa 8 Konsolideerimata kasumiaruanne	15
Lisa 9 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	15
Lisa 10 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

AS Wellman Invesco arendab kinnisvara Leedus ja Bulgaarias asuvate tütarettevõtete kaudu.

Aruandeaastal jätkus Bulgaarias võimaluste otsimine omandatud kinnistutel detailplaneeringu läbiviimiseks.

Leedus otsisime detailplaneeringuga kinnistutele ostjat, kuid soovitud hinnaga tehinguni veel ei jõudnud. Samas on tehinguhinnad vaikselt tõusma hakanud.

Et Leedus on rahaühikuks samuti euro, siis valutakursside muutumise riske ei esine, Bulgaaria leva on samuti seotud euroga ja seetõttu on kursirisk väike.

Hindame Covid-19 otsest mõju ettevõttele ebaoluliseks, muidugi mõjutab see meid läbi üldise majanduskeskkonna.

Ettevõtte omakapital on negatiivne ega vasta seaduse nõuetele. Peale bilansipäeva on omanikud otsustanud nõuded AS Wellman Invesco vastu suunata vabatahtlikku reservkapitali ja seeläbi suurendada omakapitali selliselt, et ettevõtte omakapital oleks seadusega vastavuses.

Finantsnäitajad

	2020	2019
Müügitulu	96 005	2 045
Kasum/kahjum	-137 383	-91 698
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,23	1,67

Kasutatud valemid: Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) -käibevara/lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 255	4 709	
Nõuded ja ettemaksed	860	697	
Muud nõuded	860	697	
Kokku käibevarad	4 115	5 406	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 176 110	4 218 855	3
Kokku põhivarad	4 176 110	4 218 855	
Kokku varad	4 180 225	4 224 261	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	3 353	3 223	
Muud võlad	3 353	2 898	
Tulevaste perioodide tulud	0	325	
Kokku lühiajalised kohustised	3 353	3 223	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 322 265	2 297 464	4,6
Võlad ja ettemaksed	2 039 160	1 970 744	
Muud võlad	2 039 160	1 970 744	6
Kokku pikaajalised kohustised	4 361 425	4 268 208	
Kokku kohustised	4 364 778	4 271 431	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	28 350	28 350	
Ülekurss	15 978	15 978	
Kohustuslik reservkapital	2 876	2 876	
Muud reservid	5 100 000	5 100 000	
Realiseerimata kursivahed	-59	-59	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 194 315	-5 102 617	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-137 383	-91 698	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	-184 553	-47 170	
Kokku omakapital	-184 553	-47 170	
Kokku kohustised ja omakapital	4 180 225	4 224 261	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	96 005	2 045	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-42 745	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-20 711	-21 500	
Muud ärikulud	-101 545	-4 631	
Ärikasum (kahjum)	-68 996	-24 086	
Intressikulud	-68 387	-67 612	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-137 383	-91 698	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-137 383	-91 698	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-137 383	-91 698	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-68 996	-24 086
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	30	-31
Kokku korrigeerimised	30	-31
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-163	2 717
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	130	-868
Kokku rahavood äritegevusest	-68 999	-22 268
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-3 107
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	42 745	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	42 745	-3 107
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	24 800	24 499
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	24 800	24 499
Kokku rahavood	-1 454	-876
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 709	5 585
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 454	-876
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 255	4 709

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

							Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital						
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	28 350	15 978	2 876	5 100 000	-59	-5 102 617	44 528
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	-91 698	-91 698
31.12.2019	28 350	15 978	2 876	5 100 000	-59	-5 194 315	-47 170
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	-137 383	-137 383
31.12.2020	28 350	15 978	2 876	5 100 000	-59	-5 331 698	-184 553

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Wellman Invesco 2020. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest. .

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2020. 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. Ellimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses 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 õiglasest väärtusest 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 kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodi puhul korrigeeritakse algset soetusmaksumust investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Kapitaliosaluse meetodil kajastatavaid kahjumeid, mis ületavad investori investeeringu omakapitali, kajastatakse selliste pikaajaliste nõuete, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust investeerimisobjekti, allahindlusena.

Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja raha 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 saadava tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, 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).

AS Wellman Invesco kajastab kõiki kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses.

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 tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

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 õiglasest väärtusest (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 tagasimaks 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 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi aksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummal. Teatud tingimustel on võimalik

saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks 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 2015. aastal tulumaksumäär 15% (2014: 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 saab tasaarveldada ainult ühte kontserni kuuluvate äriühingute 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 euro. 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 õiglasest 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 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
	Wellman Sofia Ltd	Bulgaaria	kinnisvara arendus	100	100
	UAB Sodu Namai	Leedu	kinnisvara arendus	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2019	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
Wellman Sofia Ltd	1 509 900	-1 534	1 508 366
UAB Sodu Namai	732 327	-89 082	643 245
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 242 227	-90 616	2 151 611

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	4 215 748	4 215 748
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	4 215 748	4 215 748
Ostud ja parendused	3 107	3 107
31.12.2019		
Soetusmaksumus	4 218 855	4 218 855
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	4 218 855	4 218 855
Müügid	-42 745	-42 745
31.12.2020		
Soetusmaksumus	4 176 110	4 176 110
Jääkmaksumus	4 176 110	4 176 110

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Omanike laenud	2 322 265		2 322 265	
Pikaajalised laenud kokku	2 322 265		2 322 265	
Laenukohustised kokku	2 322 265		2 322 265	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Omanike laenud	2 297 464		2 297 464	
Pikaajalised laenud kokku	2 297 464		2 297 464	
Laenukohustised kokku	2 297 464		2 297 464	

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	96 005	2 045
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	96 005	2 045
Kokku müügitulu	96 005	2 045
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	96 005	2 045
Kokku müügitulu	96 005	2 045

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2020	31.12.2019
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 322 264	2 297 464

Kokku laenukohustised	2 322 264	2 297 464
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 039 160	1 970 744
Kokku võlad ja ettemaksed	2 039 160	1 970 744

Võlad summas 2 039 160 eurot (2019: 1 970 744) on intressivõlad.

Lisa 7 Konsolideerimata bilanss (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	699	619
Kokku käibevarad	699	619
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 151 611	2 242 227
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 151 611	2 242 227
Nõuded ja ettemaksed	1 960 003	1 913 633
Kokku põhivarad	4 111 614	4 155 860
Kokku varad	4 112 313	4 156 479
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	2 898	2 898
Kokku lühiajalised kohustised	2 898	2 898
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 259 929	2 235 128
Võlad ja ettemaksed	2 034 039	1 965 623
Kokku pikaajalised kohustised	4 293 968	4 200 751
Kokku kohustised	4 296 866	4 203 649
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	28 350	28 350
Ülekurs	15 978	15 978
Kohustuslik reservkapital	2 876	2 876
Muud reservid	5 100 000	5 100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 194 374	-5 102 676
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-137 383	-91 698
Kokku omakapital	-184 553	-47 170
Kokku kohustised ja omakapital	4 112 313	4 156 479

Lisa 8 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused tegevuskulud	-9 310	-10 441
Kokku ärikasum (-kahjum)	-9 310	-10 441
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-90 616	-44 089
Intressikulud	-68 387	-67 611
Muud finantstulud ja -kulud	30 930	30 443
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-137 383	-91 698
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-137 383	-91 698

Lisa 9 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-9 310	-10 441
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	30	-36
Kokku korrigeerimised	30	-36
Kokku rahavood äritegevusest	-9 280	-10 477
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-15 440	-13 875
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-15 440	-13 875
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	24 800	24 499
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	24 800	24 499
Kokku rahavood	80	147
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	619	472
Raha ja raha ekvivalentide muutus	80	147
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	699	619

Lisa 10 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	28 350	15 978	2 876	5 100 000	-5 102 617	44 587
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-91 698	-91 698
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	-59	-59
31.12.2019	28 350	15 978	2 876	5 100 000	-5 194 374	-47 170
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	28 350	15 978	2 876	5 100 000	-5 194 374	-47 170
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-137 383	-137 383
31.12.2020	28 350	15 978	2 876	5 100 000	-5 331 757	-184 553
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	28 350	15 978	2 876	5 100 000	-5 331 757	-184 553

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.04.2022

AS Wellman Invesco (registrikood: 11142772) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN RÜTMAN	Juhatuse liige	08.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Wellman Invesco aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Wellman Invesco ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2020 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 olulistel osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori 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 lahkneb 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.

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 asjakohane, 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 reaalne alternatiiv.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 märkimisväärselt 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 arvamus. 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 arvamus 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.

Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

Wellman Invesco AS netovara oli seisuga 31.12.2020 summas -184 553 eurot ning seetõttu ei ole vastavuses Äriseadustiku §301 nõuetega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaja Vatter

Vandeaudiitori number 194

Osühing CoAudit

Auditorettevõtja tegevusloa number 64

Lastekodu tn 22-102, Tallinn, Harju maakond, 10113

08.04.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Wellman Invesco (registrikood: 11142772) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJA VATTER	Vandeaudiitor	08.04.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 194 315
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-137 383
Kokku	-5 331 698

Sidevahendid

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