

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Äriühingu nimi:	Forus Haldus OÜ
Registrikood :	12858159
Aadress:	Kadaka tee 63, 12915 Tallinn, Eesti Vabariik
E-post:	forus@forus.ee
Kodulehekülg:	www.forus.ee
Aruandeperiood:	01.01.2021-31.12.2021
Audiitor:	Grant Thornton Baltic OÜ

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Finantsseisundi aruanne	7
Koondkasumi aruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Lisa 1. Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid	23
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed.....	23
Lisa 4. Varud.....	24
Lisa 5. Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	24
Lisa 6. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	24
Lisa 7. Materiaalne põhivara.....	25
Lisa 8. Immateriaalne põhivara.....	26
Lisa 9. Laenukohustised	27
Lisa 10. Ettemaksed, võlad tarnijatele ja muud võlad	28
Lisa 11. Tingimuslikud kohustised ja varad	28
Lisa 12. Omakapital.....	29
Lisa 13. Müügitulu kliendilepingutest.....	29
Lisa 14. Müüdud kaupade ja teenuste kulu	30
Lisa 15. Üldhalduskulud	30
Lisa 16. Personalikulud.....	31
Lisa 16. Seotud osapooled	31
Lisa 17. Riskijuhtimine.....	33
Lisa 18. Sündmused pärast aruandekuupäeva	37

Tegevusaruanne

Forus Halduse lühitutvustus

Forus Haldus on kinnisvara kompleksteenust pakkuv ettevõte. Meie tugevuseks on terviklik vaade hoone elukaarele, mis hõlmab tehnosüsteemide hooldust, kinnisvarahaldust, kinnisvara heakord, energiatõhususe lahendusi ja ehitusteenuseid. Meile on omistatud parima kinnisvarahaldus ettevõtte 2018 tiitel.

Forus Halduses töötab ligi 180 professionaali, kes teenindavad väga mitmekesist portfelli, kus on nii avaliku sektori kui ka erakapitalil põhinevad objektid – suured kaubanduskeskused, A klassi bürood, hotellid, koolid, ülikoolid, tootmishooned ja muud ärid. Oskame lahendada ka kõige keerulisemaid olukordi. Forus Haldus on keskendunud kõrge kvaliteediga teenusele, kasutades uusimaid töövahendeid ja IT-lahendusi. Ettevõttes on pühendunud ja professionaalne meeskond ning hoidmaks erialaseid teadmisi tänapäevasel tasemel, viiakse regulaarselt läbi töötajate koolitusi ja täiendõppeid. Olulisele kohale on seatud nii kliendi kui ka oma töötajate töö- ja terviseohutus.

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

Majanduskeskkond ja majandustegevuse hooajalisus

Kuna COVID-19 pandeemia jätkus ka 2021. aastal, siis jätkasime kriisi mõjude pehmendamiseks aktiivselt erinevate meetmete kasutamist – uute teenuste turule toomine, olemasolevate teenuste aktiivne müük ja kulude kokkuhoid. Tegevusaruande koostamise hetkeks on pandeemia mõjud oluliselt leevenenud, kuid ei ole selge, millal pandeemia täielikult lõppeb ja millised on selle täiendavad tuleviku mõjud majandusele.

2022. aasta veebruaris puhkenud sõda Ukrainas on loonud ebakindluse nii Eestis kui maailmas tervikuna ning tekitanud teenuste ja kaupade järsu hinnatõusu ja põhjustanud tarneprobleeme. Samas usume, et meie kohanemis- ja arenemisvõimeline meeskond suudab ettevõtte ka sellest kriisist läbi tuua tugevamana ning meie turupositsiooni veelgi parandada.

Forus Halduse äritegevuse iseloomust tulenevalt ei ole hooajalisusel käibelegi tegevustele olulist mõju, välja arvatud ehituse valdkond, kus käive ja tegevused on aktiivsemad, tulenevalt Eesti ilmastikuoludest, perioodil mai- september ning madalam oktoober-aprill.

Keskkonnamõjud

Ettevõttel on keskmise suurusega autopark. Sõidukid teenindavad peamiselt erinevaid hooldusobjekte ja tehnilisi rikkeid, mistõttu sõidukite valikul pöörame suurt tähelepanu CO2

möödikutele, kütusekulule ja sellele, millist kütust auto tarbib. Eelistame hübriid- ja elektriautosid, vähendamaks nii keskkonnale tekkivat jalajälge.

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

Forus Halduse arengud 2021 aastal ja juhtimine

2021. aastal lisandusid meeskonda mitmed võtmetähtsusega spetsialistid, haldusjuht, müügijuht, koristustööde juhatajad ja tehnikud. Oluliselt täienes puhastusteenindajate personal. Lisaks täiendati tehnilist baasi erinevate kaasaegsete töövahenditega. 2021. aasta oli Forus Halduse jaoks edukas.

2021. aastal oli Forus Halduse juhatus kolmeliikmeline: Teet Raudsep, Evelin Sootla, Elo Reinholm.

Forus Halduse arenguplaanid 2022 aastal

2022.a. soovib Forus Haldus jätkata kiiret arengut. Järgnevatel aastatel soovime tugevdada kütte-, ventilatsiooni- ja kliimaseadmetega seotud teenuste valikut ning pakkuda hooneautomaatika ning energiasäästu lahendusi. Lisaks soovime tugevdada enda positsiooni heakorra teenuste pakkumisel.

07.aprill 2022 allkirjastati KODA Ehitus OÜ ostu-müügileping. Tehing viidi lõpule kui Konkurentsiamet andis omapoolse heakskiidu Forus Haldus OÜ ja KODA Ehitus OÜ koondumiseks.

Finantstulemused ja riskijuhtimine

Müügitulu kasvas 9,1 miljoni euron. Jätkuvalt suurenes ka ärikasum 2020 aasta 170 tuhandelt eurolt 2020. aastal 216 tuhande euron 2021. aastal.

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

Kuna Forus Haldus arveldab vaid eurodes, siis ei ole ettevõtte avatud valuutakursist tulenevale riskile. Börsiinstrumentide volatiilsusest tulenevale riskile on ettevõttel kaudne avatus. Nimelt, kõik pinnad, kus ettevõtte tegutseb, on rendipinnad, mistõttu ei oma me otsest mõju selle üle, millised elektri- ja soojuselepingud on antud pindadel sõlmitud ning seetõttu kanname kaudselt ka börsiinstrumentide hinnamuutusest tulenevat riski. Ettevõttel olevad intressikandvad kohustised on sõlmitud fikseeritud intressimääraga, millele lisandub 6kuu Euribor. Sellest tulenevalt on ettevõtte avatud Euribori muutustest tulenevatele riskidele, mida on täpsemalt käsitletud majandusaasta aruande lisa 17. Juhatuse hinnangul ei oma kirjeldatud riskid olulist mõju ettevõtte majandustulemustele.

Forus Halduse põhitegevuseks 2021 aastal oli hoonehalduse abitegevused ja puhastusteenused.

Forus Halduse 2021. a. majandustegevust iseloomustavad suhtarvud:

eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Suhtarvud		
Müügitulu (€)	9 003 172	7 664 391
Ärikasum +/- kahjum (€)	215 975	170 878
Puhaskasum+/-kahjum (€)	70 720	15 444
Puhasrentaablus %	0,78	0,2
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,62	0,66
ROA %	1,29	0,3
ROE %	23,24	7,32

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/omakapital* 100

Töötajad ja äritegevuse sotsiaalsed aspektid

Forus Halduse 2021. aasta keskmine töötajate arv oli 132 ning aasta lõpu seisuga oli ettevõttes 171 töötajat. Forus Haldus annab juba aastaid tööd väga erinevate profiilidega ametikohtadele ning seda eelkõige Põhja-Eestis.

2021 aastal oli töötajate voolavus 20%. Intensiivsem on voolavus puhastusteenindajate seas, eelneva aastaga võrreldes on see veidi kasvanud. Teiste töökohtade osas on voolavus madal.

Lähtudes üldisest demograafilisest olukorrast, arvestame nooremapoolse tööelise elanikkonna liikuvusega. Ettevõtteks oleme seadnud eesmärgiks pakkuda paindliku ja osalise tööajaga töötamise võimalust.

Kvaliteetse teenuse osutamine eeldab regulaarset panustamist töötajate arendamisse ning koolitusse. 2022. aastal lähtub ettevõtte isikulisest koolitusvajadusest ning paneb rõhku valdkonnaspetsiifiliste koolituste korraldamisele. Oleme loonud lihtsalt toimiva sisekoolitussüsteemi ning panustame Forus Halduse väga heade spetsialistide koolitusprotsessi kaasamisse.

Pöörame suuremat tähelepanu karjääri võimalustele ettevõttes sees, eesmärk on pakkuda haridust omandavatele tehnikatöötajatele erinevate valdkondade praktikavõimalusi enda ettevõttes. Kasvav on nõudlus mitut võõrkeelt rääkivate ning väga heade tehniliste oskusega

töötajate järele, kes suudavad toime tulla kaasaegsete ning kiirelt arenevate tehniliste süsteemidega. Seega muutub tehnikatöötaja kuvand, mis suurendab huvi tehnika valdkonna töö vastu.

Tehnosüsteemide paigaldus- ja hooldusteenuse mahu kiire kasv loob täiendava vajaduse tehnikute ja tehnikavaldkonna juhtide järelkasvu planeerimiseks ning müügivaldkonna ja klienditeeninduse töötajate tehniliste oskuste ja teadmiste arendamiseks.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Finantsseisundi aruanne

eurodes	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
Varad			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	2	1 269	348 519
Finantsinvesteeringud		1 186	1 186
Nõuded ja ettemaksed	3; 5	1 288 625	770 291
Varud	4	28 153	7 013
Kokku käibevarad		1 319 233	1 127 009
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	7	163 199	232 475
Renditav vara	7	327 809	192 119
Immateriaalsed põhivarad	8	3 667 795	3 668 311
Muud pikaajalised nõuded	3	9 061	9 061
Kokku põhivarad		4 167 864	4 101 966
Kokku varad		5 487 097	5 228 975
Kohustised ja omakapital			
Lühiajalised kohustised			
Lühiajalised laenukohustised	9	466 470	913 998
Ettemaksed klientidelt		382	11 282
Võlad tarnijatele ja muud võlad	5; 10	1 647 991	840 615
Lühiajalised kohustised kokku		2 114 843	1 765 895
Pikaajalised kohustised			
Pikaajalised laenukohustised	9	3 067 994	3 252 039
Pikaajalised kohustised kokku		3 067 994	3 252 039
Kokku kohustised		5 182 837	5 017 934
Omakapital			
Osakapital	12	25 000	2 501
Ülekurss		49 999	49 999
Reservid		251	251
Jaotamata kasum		158 290	142 846
Aruandeaasta kasum		70 720	15 444
Kokku omakapital		304 260	211 041
Kohustised ja omakapital kokku		5 487 097	5 228 975

Koondkasumi aruanne

eurodes	Lisa	2021	2020
Müügitulu kliendilepingutest	13	9 003 172	7 664 391
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	14	-4 645 319	-3 524 272
Üldhalduskulud (-)	15	-351 299	-447 297
Tööjõukulud (-)	16	-3 606 001	-3 358 069
Amortisatsioon (-)	7; 8	-168 675	-207 878
Muud äritulud (-)		24 440	59 828
Muud ärikulud (-)		-40 344	-15 825
Ärikasum		215 975	170 878
Finantstulud			
intressitulud		20	4 137
muud finantstulud		0	6 011
Finantskulud (-)			
intressikulud (-)		-145 268	-165 582
muud finantskulud (-)		-7	
Kasum enne tulumaksu		70 720	15 444
Aruandeperioodi puhaskasum		70 720	15 444

Rahavoogude aruanne

eurodes	Lisa	2021	2020
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeaasta ärikasum		215 975	170 878
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum		168 675	206 090
Kahjum materiaalse põhivara müügist, mahakandmisest		-4 546	0
Muutused käibekapitalis:		164 129	206 090
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-518 335	54 848
Varude muutus		-21 140	-29 438
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		748 791	156 507
Laekunud intressid		21	4 137
Laekumised sihtfinantseerimisest		0	46 440
Põhitegevusest rahavood kokku		589 440	609 462
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-31 987	-14 891
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist		11 083	5 167
Investeerimistegevusest rahavood kokku		-20 904	-9 724
Rahavood finantseerimistegevusest			
Arvelduskrediidi saldo muutus		-233 336	83 738
Saadud laenude tagasimaksed		-427 699	-239 395
Makstud intressid		-95 524	-83 843
Kapitalirendi tagasimaksed		-159 228	-98 156
Finantseerimistegevusest rahavood kokku		-915 786	-337 656
Rahavood kokku		-347 250	262 082
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	348 519	86 437
Väljaminek tütarettvõtete müügist			
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine / vähenemine (-)		-347 250	262 082
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	1 269	348 519

Omakapitali muutuste aruanne

eurodes	Osakapital	Ülekurss	Reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
01.01.2020	2 501	49 999	251	-29 507	23 244
Aruandeperioodi koondkasum				15 444	15 444
Muud muutused omakapitalis				158 290	211 041
31.12.2020	2 501	49 999	251	158 290	211 041
Aruandeperioodi koondkasum				70 720	70 720
Osakapitali suurendamine	22 499				22 499
31.12.2021	25 000	49 999	251	229 010	304 260

Muud muutused omakapitalis 2020. aastal on seotud ettevõtete ühendamisega 22.07.2020: Forus Haldus (endine USS Haldus) kui ühendav ühing näitab siin real eelmiste perioodide konsolideeritud jaotamata kasumit seisuga 31.12.2019

Täiendav informatsioon on toodud lisas 12.

Lisa 1. Arvestuspõhimõtted

1.1. Finantsaruannete koostamise alus

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

Finantsaruanded on koostatud tegevuse jätkuvuse põhimõttel.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Finantsaruannete esitamine (IAS 1)

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

Finantsaruanded koosnevad finantsseisundi aruannetest seisuga 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020, nimetatud majandusaastate koondkasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest, rahavoogude aruandest ja selgitavatest lisadest.

1.2. Uute ja muudetud, kuid veel mittejäostunud standardite mõju

Kohustiste liigitamine lühi- või pikaajalisteks (IAS 1 muudatused) – muudatuste eesmärk on aidata ettevõtetel otsustada, kas ebakindla arvelduskuupäevaga võlad ja muud kohustised tuleks liigitatakse lühiajalisteks (kuulub arveldamisele 12 kuu jooksul) või pikaajaliseks. Muudatused selgitavad, mida mõeldakse arveldamise edasilükkamise õiguse all; et aruandeperioodi lõpus peab olema edasilükkamisõigus; seda liigitamist ei mõjuta tõenäosus, et (majandus)üksus kasutab oma edasilükkamisõigust ja ainult siis, kui konverteeritava kohustise varjatud tuletisinstrument on ise omakapitaliinstrument, ei mõjutaks kohustise tingimused selle liigitamist. Jõustub 1. jaanuaril 2023 või pärast seda algaval aruandeperioodidel. EL-is kasutamiseks veel kinnitamata.

Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused (IFRS 3 muudatused) - Muudatustega ajakohastatakse IFRS 3-s aegunud viidet kontseptuaalsele raamistikule, muutmata seejuures oluliselt standardi nõudeid. Jõustub 1. jaanuaril 2022 või pärast seda algaval aruandeperioodidel. EL-is kasutamiseks veel kinnitamata.

Materiaalne põhivara - tulu enne sihtotstarbelist kasutamist (IAS 16 muudatused) - Muudatustega keelatakse materiaalse põhivara objekti soetusmaksumusest maha arvata põhivara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimise aja jooksul toodetud toodangu müügist saadud tulu. Selle asemel kajastab (majandus)üksus sellise toodangu müügist saadud tulu ja tootmiskulud kasumiaruandes. Jõustub 1. jaanuaril 2022 või pärast seda algaval aruandeperioodidel. EL-is kasutamiseks veel kinnitamata.

Kahjulikud lepingud - lepingu täitmise kulud (IAS 37 muudatused) - Muudatused täpsustavad, et lepingu "täitmise maksumus" hõlmab "kulusid, mis on otseselt seotud lepinguga". Kulud, mis on otseselt seotud lepinguga, võivad olla kas lisakulud selle lepingu täitmiseks (näiteks otsene tööjõud, materjalid) või muude kulude jaotamine, mis on otseselt seotud lepingute täitmisega (näiteks amortisatsioonikulu allokeerimine lepingu täitmiseks kasutatavale põhivarale). Jõustub 1. jaanuaril 2022 või pärast seda algavatel aruandeperioodidel. EL-is kasutamiseks veel kinnitamata.

Arvestuspõhimõtete avalikustamine (IAS 1 muudatused) - Muudatused nõuavad, et (majandus)üksus avalikustaks oma olulised arvestuspõhimõtted. Täiendavad muudatused selgitavad, kuidas (majandus)üksus saab olulised arvestuspõhimõtted kindlaks teha. Lisatakse näiteid, millal arvestuspõhimõte on tõenäoliselt oluline. Jõustub 1. jaanuaril 2023 või pärast seda algavatel aruandeperioodidel. EL-is kasutamiseks veel kinnitamata.

Arvestushinnangute definitsioon (IAS 8 muudatused) - Muudatusega asendatakse definitsioon muudatus arvestushinnangutes definitsiooniga arvestushinnangud. Uue definitsiooni kohaselt on arvestushinnangud „rahalisel summal finantsaruannetes, mille mõõtmine on ebakindel”. (Majandus)üksused töötavad välja arvestushinnangud, kui arvestuspõhimõtted nõuavad finantsaruannete kirjade mõõtmist viisil, mille mõõtmine on ebakindel. Muudatused selgitavad, et arvestushinnangu muutmine, mis tuleneb uuest teabest või uuest arengust, ei ole vea parandamine.

1.3. Materiaalne põhivara (IAS 16)

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

Materiaalne põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ja muudest soetamisega otseselt seotud kuludest, mis on vajalikud vara töökorras olekusse ja asukohta viimiseks. Kui materiaalse põhivara objekt koosneb eraldi identifitseeritavatest komponentidest, millel on erinev kasulik eluiga, kajastatakse neid komponente eraldi varana ja neile määratakse eraldi amortisatsioonimäärad vastavalt komponentide kasulikule elueale. Renditingimuste alusel renditud põhivara objekte kajastatakse sarnaselt ostetud põhivaraga.

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

Rakendatakse järgmisi eeldatavaid kasulikke eluigasid:

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

Maad ja pooleliolevaid ehitusi ei amortiseerita.

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

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

1.4. Immateriaalne põhivara (IAS 38)

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

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

Firmaväärtus

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

Pärast esmast kajastamist mõõdetakse firmaväärtust soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Vara väärtuse languse kontrollimise eesmärgil jaotatakse äriühenduses omandatud firmaväärtus alates omandamise kuupäevast igale ettevõtte raha teenivale üksusele, mis eeldatavasti saavad ühenduse sünergiast kasu, olenemata sellest, kas omandatu muud varad või kohustised on üle antud nendele üksustele.

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

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

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

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

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

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

1.6. Finantsinstrumendid (IFRS 9)

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

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

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

Finantsvarad

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

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

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

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

Ettevõtte mõõdab oma võlainstrumente amortiseeritud soetusmaksumuses. Finantsvara amortiseeritud soetusmaksumus on summa, milles finantsvara esmaselt kajastatakse ja millest on maha arvatud põhiosa tagasimaksed ning millele on lisatud kumulatiivne amortisatsioon, kasutades efektiivse intressimäära meetodit selle esialgse summa ja lunastustähtajal makstava summa vahelise iga erinevuse suhtes vahel ning millest on maha arvatud kõik vähenemised.

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

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

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

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

Finantskohustised

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

Ettevõtte finantskohustiste hulka kuuluvad võlad ja ettemaksed ja laenukohustised.

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

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

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

1.7. Eraldised ja tingimuslikud kohustised (IAS 37)

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

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

Tingimuslikud kohustised

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

1.8. Rendiarvestus (IFRS 16)

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

Ettevõtte kui rentnik

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

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

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

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

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

1.9. Müügitulu kliendilepingutelt (IFRS 15)

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

(a) Kaupade müük

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

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

(b) Tehnoseadmete projektimüük

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

(c) Tehnosüsteemide paigaldustööd ja muud teenused

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

1.10. Tulumaks (IAS 12)

Ettevõtte tulumaks Eestis

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

1.11. Õiglase väärtuse mõõtmine (IFRS 13)

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

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

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

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

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

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

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

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

	31.12.2021			31.12.2020		
eurodes	Bilansiline väärtus	Õiglane väärtus	T	Bilansiline väärtus	Õiglane väärtus	T
Varad						
Käibevarad						
Raha ja raha ekvivalendid	1 269	1 269	1	348 519	348 519	1
Finantsinvesteeringud	1 186	1 186	2	1 186	1 186	2
Nõuded ja ettemaksed	1 288 625	1 288 625	3	770 291	770 291	3
Varud	28 153	28 153	3	7 013	7 013	3
Kokku käibevarad	1 319 233	1 319 233		1 127 009	1 127 009	
Põhivarad						
Materiaalsed põhivarad	163 199	163 199	3	232 475	232 475	3
Renditav vara	327 809	327 809	3	192 119	192 119	3
Immateriaalsed põhivarad	3 667 795	3 667 795	3	3 668 311	3 668 311	3
Pikaajalised laenunõuded						
Muud pikaajalised nõuded	9 061	9 061	3	9 061	9 061	3
Kokku põhivarad	4 167 864	4 167 864		4 101 966	4 101 966	
Kokku varad	5 487 097	5 487 097		5 228 975	5 228 975	
Kohustised ja omakapital						
Lühiajalised kohustised						
Lühiajalised laenukohustised	466 470	466 470	3	913 998	913 998	3
Lühiajalised rendikohustised						
Ettemaksed klientidelt	382	382	3	11 282	11 282	3
Võlad tarnijatele ja muud võlad	1 647 991	1 647 991	3	840 615	840 615	3
Lühiajalised kohustised kokku	2 114 843	2 114 843		1 765 895	1 765 895	
Pikaajalised kohustised						
Pikaajalised laenukohustised	3 067 994	3 067 994	3	3 252 039	3 252 039	3
Pikaajalised kohustised kokku	3 067 994	3 067 994		3 252 039	3 252 039	
Kokku kohustised	5 182 837	5 182 837		5 017 934	5 017 934	

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

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

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

Ettevõtte hinnangul ei erine finantskohustiste bilansiline väärtus finantsseisundi aruandes seisuga 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020 oluliselt nende õiglasest väärtusest, kuna neid mõõdetakse neto rahavoogude diskonteerimisel tegeliku intressimääraga, mis arvestab kõiki laenamisega kaasnevaid otsekulusid, samuti selliste rahavoogude ajastust.

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

1.12. Hüvitised töötajatele (IAS 19)

Ettevõtte kasutab ainult lühiajalisi hüvitisi töötajatele (eeldatakse, et need makstakse täielikult välja enne kaheteistkümne kuu möödumist aruandeperioodi lõpust, mil töötajad teenuseid osutavad), nagu palgad ja sotsiaalkindlustusmaksed; tasuline põhipuhkus ja haiguspuhkus; ja boonused. Ettevõtte töötajad ei ole aruandeperioodidel ega pärast viimast finantsseisundi aruande kuupäeva 31.12.2021 saanud hüvitisi, aktsiapõhiseid makseid ega aktsiaoptsioone.

1.13. Seotud osapooled (IAS 24)

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

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

Seotud osapoolteks loetakse järgmisi osapooli:

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

1.14. Aruandeperioodi järgsed sündmused (IAS 10)

Aruandeperioodi järgsed sündmused on sündmused, mis toimuvad aruandeperioodi lõpu ja kuupäeva vahel, mil finantsaruanded on heaks kiidetud. Aruandeperioodijärgsed sündmused on sündmused, mis annavad tunnistust aruandeperioodi lõpus eksisteerinud tingimustest

(aruandeperioodijärgsed korrigeerivad sündmused) ja sündmused, mis viitavad pärast aruandeperioodi tekkinud tingimustele (mittekorrigeerivad sündmused pärast aruandlusperioodi).

1.15. Olulised raamatupidamislikud hinnangud

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

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

Aruannetes kajastatud kõige olulisemad hinnangud on järgmised:

Nõuete hindamisel analüüsitakse iga nõuet individuaalselt. Nõude osalise või täieliku allahindamise otstarbekuse otsustamisel lähtutakse lepingupartneri finantsseisust, pakutavatest tagatistest, võla tasumiseks pakutud lahendustest ning lepingupartneri senisest maksekäitumisest, võttes arvesse ka lepingupartneri tulevikuperspektiive, sh ärioloogikat ning selle vastavust nii üldistele majandusarengutele kui vastava majandussektori arengutele.

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

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

Ettevõtte kontrollib firmaväärtuse langust kord aastas. Selleks on tarvis hinnata nende raha genereerivate üksuste kasutusväärtust, millele firmaväärtus on jagatud. Kasutusväärtuse kindlaksmääramiseks annab juhtkond hinnangu raha genereeriva üksuse eeldatavatele tulevastele rahavoogudele ning valib kohase diskontomäära nende rahavoogude nüüdisväärtuse arvestamiseks.

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

Riskide võtmine on äritegevuse tavapärane osa. Oluliste riskide määratlemine, juhtimine ja riskidest tekkiva võimaliku kahju minimiseerimine on ettevõtte äritegevuse lahutamatu osa. Alljärgnevalt on toodud juhtkonna hinnang ettevõtte äritegevusega seotud võimalikest suurematest riskidest: tururisk, tegevusrisk, krediidirisk, intressirisk, valuutarisk, likviidsusrisk, kapitalijuhtimine. Täpsem riskihinnang on toodud lisas 17.

Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid

eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	1 269	348 519
Raha ja raha ekvivalendid kokku	1 269	348 519

Raha ja raha ekvivalendid on esitatud eurodes.

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

eurodes	Lisa nr	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ostjatele		1 187 350	681 346
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjatele		-8 247	-4 088
Nõuded ostjatele kokku		1 179 103	677 258
Nõuded seotud osapoolte vastu		0	74 283
Maksude ettemaks	5	343	4 559
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest		33 481	6 271
Ettemaksed kokku		33 824	10 830
Muud lühiajalised nõuded kokku		75 698	7 920
Muud pikaajalised nõuded		9 061	9 061
Nõuded ja ettemaksed kokku		1 297 686	779 352

31.12.2021 seisuga muud lühiajalised nõuded koosnevad nõuetest töötajate vastu summas 24 eurot (31.12.2020: 1 768 eurot), nõudest Sotsiaalkindlustusameti vastu summas 1 239 eurot (31.12.2020: 1 338 eurot) ning muudest tekkepõhistest nõuetest (projektide valmidusastme meetodil kajastamisel tulenevad) summas 74 436 eurot (31.12.2020: 4 813 eurot). Ettevõtte hinnangul ei ületa eeldatav krediidikahju ei 31.12.2021 ega 31.12.2020 seisuga ebatõenäoliselt laekuvana kajastatud nõuete summat. Vt ka lisa 17.

Lisa 4. Varud

eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Müügiks ostetud kaubad	0	3 935
Ettemaksed varude eest	28 153	3 078
Kokku varud	28 153	7 013

Lisa 5. Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

eurodes	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	89 202	0	67 894
Üksikisiku tulumaks	0	83 481	0	64 713
Erisoodustuse tulumaks	0	409	0	547
Sotsiaalmaks	0	158 997	0	136 880
Kohustuslik kogumispension	0	6 147	0	6 067
Töötuskindlustusmaksed	0	10 331	0	8 583
Ettemaksukonto jääk	343	0	4 559	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	343	348 567	4 559	284 684

vt ka lisad 3 ja 10.

Lisa 6. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

22.07.2020 ühendati üheks ettevõtteks Forus Haldus OÜ (endise nimega USS Haldus OÜ, ühendav ühing), Ermeesia OÜ, DT Grupp OÜ, Done Cleaning OÜ ja Done Haldus OÜ. USS Haldus OÜ poolt 100%-lise osaluse soetamisel 30.06.2019 tütaretevõtte DT Grupp OÜ tekkinud positiivne firmaväärtus 3 610 208 eurot (tehingu hind oli 4 140 000 eurot ja netovara õiglane väärtus 529 792 eurot), mida 2020. aastal mõjutas varasemate perioodide kasumite summa (mida ei ole õigus konsolideerida. Firmaväärtuse test on läbi viidud iga majandusaasta lõppedes, täpsem informatsioon on leitav lisast 8. Ühinemisbilanss seisuga 01.01.2020, eurodes:

Raha	709 495
Aktsiad ja muud väärtpaberid	1 499
Nõuded ostjate vastu	759 044
Varud	36 451
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4 857
Materiaalne põhivara	569 341
Immateriaalne põhivara	4 189 013
VARAD KOKKU	6 695 502
Lühiajalised võlakohustised	1 038 039
Võlad ja ettemaksed	846 400

Pikaajalised võlakohustised	3 615 466
Osakapital	2 501
Aazio	49 999
Kohustuslik reservkapital	251
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum	-24 784
Aruandeaasta kasum	167 630
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	5 695 502

Lisa 7. Materiaalne põhivara

eurodes	Ehitised	Renditav vara	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
2021							
Soetusmaksumus	382 585	476 571	46 435	36 502	82 937	500	942 593
Akumuleeritud kulum	-172 164	-284 452	-35 481	-25 402	-60 883	-500	-517 999
Jääkväärtus seisuga 31.12.2020	210 421	192 119	10 954	11 100	22 054	0	424 594
Soetused	0	238 354	2 000	24 010	26 010	0	264 364
Kulum	-86 321	-67 218	-2 538	-10 732	-13 270	0	-166 809
Müügid	0	-2 032	0	0	0	0	-2 032
Ümberliigitamised kinnisvara- investeeringutega	102 693	0	0	0	0	0	102 693
Muud muutused	-98 388	-33 414	-7 601	7 601	0	0	-131 802
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2021	386 890	714 925	48 435	60 512	108 947	0	1 210 762
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2021 (lisa 18,19)	-258 485	-387 116	-45 620	-28 533	-74 153	0	-719 754
Jääkväärtus seisuga 31.12.2021	128 405	327 809	2 815	31 979	34 794	0	491 008
2020					0		
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2019	0	76 491	6 617	9 565	16 182	500	93 173
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2019 (lisa 19)	0	-40 460	-3 708	-4 925	-8 633	-91	-49 184
Jääkväärtus 31.12.2019	0	36 031	2 909	4 640	7 549	409	43 989
Soetused	382 585	173 152	2 384	12 507	14 891	0	570 628
Omandamine äriühenduste kaudu	0	228 910	37 434	14 430	51 864	0	280 774
Kulum	-172 164	-243 992	-31 773	-20 477	-52 250	0	-468 406
Müügid jääkmaksumus	0	-1 982	0	0	0	0	-1 982

Allahindlus väärtuse languse tõttu	0	0	0	0	0	-409	-409
Soetusmaksumus	382 585	476 571	46 435	36 502	82 937	500	942 593
Akumuleeritud kulum	-172 164	-284 452	-35 481	-25 402	-60 883	-500	-517 999
Jääkväärtus seisuga 31.12.2020	210 421	192 119	10 954	11 100	22 054	0	424 594

31.12.2020 seisuga real muud muutused on kajastatud ühinemisest tulenevalt üle võetud varad, mis ei ole tekkinud soetuse tulemusel, kuid millele arvestati perioodi jooksul amortisatsioonikulu. Seisuga 31.12.2021 jääkväärtuseta vara (eelkõige sõidukid) on ettevõttel kasutuses summas 70 170 eurot (31.12.2020: 51 918 eurot)

Lisa 8. Immateriaalne põhivara

eurodes	Firmaväärtus	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
2021			
Soetusmaksumus seisuga	3 655 271	7 836	3 673 107
Akumuleeritud kulum	0	-4 796	-4 796
Jääkväärtus seisuga 31.12.2020	3 665 271	3 040	3 668 311
Soetused	0	1 514	1 514
Kulum	0	-2 030	-2 030
Soetusmaksumus	3 665 271	9 350	3 674 621
Akumuleeritud kulum	0	-6 826	-6 826
Jääkväärtus seisuga 31.12.2021	3 665 271	2 524	3 667 795
2020			
Soetusmaksus	0	4 276	4 276
Akumuleeritud kulum	0	-1 212	-1 212
Jääkväärtus 31.12.2019	0	3 064	3 064
Soetused	3 665 271	3 560	3 668 831
Kulum	0	-3 584	-3 584
Soetusmaksumus	3 655 271	7 836	3 673 107
Akumuleeritud kulum	0	-4 796	-4 796
Jääkväärtus seisuga 31.12.2020	3 665 271	3 040	3 668 311

Vastav firmaväärtus on tekkinud omandatud osaluste soetusväärtuste ja netovarade vahena. Firmaväärtust ei amortiseerita. Firmaväärtus on kõiki tegevusvaldkondi hõlmav. 31.12.2021

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

2021. aasta kaetava väärtuse testi aluseks on 5 aastane rahavoo tuleviku prognoos, 2022 aastal oleme planeerinud müügitulude kasvuks 53%, eelkõige suuremahuliste ehitusobjektide lisandumise tõttu järgnevatel aastatel eeldame kasvutempo kasvumist ca 4- 5%-le. EBITDA % kasvutempo on planeeritud 0,5% aastas. Järgnevate aastate müügitulu kasv on planeeritud turuosa suurendamisest- eelkõige mitmekülgse kompleksteenuse pakkumine klientidele ja sealt tekkinud sünergia. Käibe kasvades kasvavad samaaegselt ka deebitorid ning võlad hankijatele. Seega käibekapitali muutuste mõju on null. Diskontomääraks on arvestatud 12,6% (31.12.2020: 8,6%), pikaajaline kasvumäär 1,5%. Selleks, et vara kaetav väärtus väheneks nullini, peaks ettevõtte müügitulude keskmine kasvumäär olema -4% (31.12.2020: 0%) või peaks ettevõtte EBITDA olema 2,9% (31.12.2020: 3,3%).

Lisa 9. Laenukohustised

eurodes	Kokku	12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	Intressi- määr	Alus- valuuta	Lõpp-tähtaeg
2021						
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline laen 1	1 246 000	0	1 246 000	4%	EUR	2023
Pikaajaline laen 2	1 799 061	314 234	1 484 827	3.95%	EUR	2026
Pikaajaline laen 3	47 900	0	47 900	5%	EUR	2026
Kapitalirent	441 503	152 236	289 267	1,89-4,70%	EUR	2022-2026
Pikaajalised laenud kokku	3 534 464	466 470	3 067 994			
Laenukohustised kokku	3 534 464	466 470	3 067 994			
2020						
Lühiajalised laenud						
Arvelduskrediit	233 336	233 336		3,95%	EUR	2021
Lühiajaline laen 1	47 900	47 900		5%	EUR	2022
Lühiajalised laenud kokku	281 236	281 236				
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline laen 1	1 246 000	0	1 246 000	4%	EUR	2023
Pikaajaline laen 2	2 241 413	493 671	1 747 742	3,95%	EUR	2024
Kapitalirent	397 388	139 091	258 297	1,89-4,70%	EUR	2022-2026

Pikaajalised laenud kokku	3 884 801	632 762	3 252 039
Laenukohustised kokku	4 166 037	913 998	3 252 039

Pikaajalise laenu ning arvelduskrediidi tagatiseks on seatud kommertsipant LHV Pank AS kasuks. Aruandeaastal ettevõtte laenu juurde ei võtnud.

Lisa 10. Ettemaksed, võlad tarnijatele ja muud võlad

eurodes	Lisa nr	31.12.2021	31.12.2020
Võlad tarnijatele		633 422	134 399
Võlad töövõtjatele	16	294 230	254 780
Maksuvõlad	5	348 567	284 684
Muud võlad		287 772	166 752
Intressivõlad		120 940	76 021
Muud viitvõlad		166 832	90 731
Saadud ettemaksed		382	11 282
Tulevaste perioodide tulud		382	11 282
Eraldised		84 000	0
Kokku võlad ja ettemaksed		1 648 373	851 897

Muud viitvõlad sisaldavad kohtutäiturite kinnipidamisi 501 eurot, tekkepõhiseid kohustisi summas 166 331 eurot ja nõuete. (31.12.2020: sisaldavad maksenõuet Kredix OÜ-lt summas 1 013 eurot, kohtutäiturite kinnipidamisi 917 eurot, tekkepõhiseid projektide valmidusastme meetodil hindamisest tulenevaid kohustisi summas 88 641 eurot ja nõuete ümberklassifitseerimisi summas 160 eurot). Real eraldised on kajastatud boonusmaksete reservi summas 22 000 eurot, autode remondireservi summas 12 000 eurot ning muud eraldised summas 50 000 EUR. (31.12.2020: 0 eurot).

Lisa 11. Tingimuslikud kohustised ja varad

eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Võimalikud dividendid	183 210	126 632
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	45 802	31 658

Antud garantiikirjad	83 693	0
Kokku tingimuslikud kohustused	312 705	158 290

Garantiitöödeks on moodustatud reserv summas 50 000 eurot, mis juhatuse hinnangul katab võimalikud kohustised.

Lisa 12. Omakapital

eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	25 000	2 501
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte nõukogu otsusega võeti vastu otsus suurendada ainuosanikule kuuluva osa nimiväärtust 22 499 euro võrra ning seada uueks ainuosaniku osa suuruseks 25 000 eurot. Tasumine toimus rahalise sissemaksega summas 22 499 eurot osaühingu pangakontole.

Lisa 13. Müügitulu kliendilepingutest

eurodes	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 949 953	7 585 421
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	53 220	78 970
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 003 173	7 664 391
Kokku müügitulu	9 003 173	7 664 391
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Haldusteenus	1 383 111	1 157 357
Tehnohooldus	4 224 918	1 829 362
Puhastusteenus	1 251 652	1 450 952
Muud hooldus- ja lisatööd	240 576	1 837 643
Ehitus- ja remonditööd	1 882 833	1 365 829
Raamatupidamisteenus	20 083	23 248
Kokku müügitulu	9 003 173	7 664 391

Lisa 14. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

eurodes	2021	2020
Transpordikulud	213 439	182 049
Üür ja rent	1 221	400
Müügi eesmärgil ostetud teenused ja materjalid	4 370 469	3 295 378
Töövahendid ja tarvikud	12 917	18 783
Tööjõu rent	6 099	1 569
Tööriietus ja varustus	28 023	14 901
Sidekulud	9 688	8 377
Mitmesugused büroo- ja IT kulud	0	0
Koolituskulud	0	0
Muud	3 463	2 815
Kokku müüdnud kaupade ja teenuste kulu	4 645 319	3 524 272

Lisa 15. Üldhalduskulud

eurodes	2021	2020
Üür ja rent	785	101 838
Tööjõurent	23 451	0
Mitmesugused bürookulud	163 495	125 782
Lähetuskulud	0	116
Koolituskulud	5 003	18 957
Sõidukitega seotud kulud	33 063	11 850
Sidekulud	8 598	14 304
Kindlustuskulud	5 621	5 874
Finantsarvestuse kulud	14 093	25 151
Reklaamikulud	18 404	9 504
Erisoodustus- ja vastuvõtukulud	0	26 759
Konsultatsioon- ja juhtimisteenused	70 178	98 257
Muud	8 608	8 905
Kokku üldhalduskulud	351 299	447 297

Lisa 16. Personalikulud

eurodes	2021	2020
Palgakulu	2 698 013	2 536 742
Sotsiaalmaksud	907 988	821 327
Kokku personalikulud	3 606 001	3 358 069
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	132	153
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	123	143
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	7	8
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	3

Ettevõtte töötajatele, sealhulgas võtmeisikutele, ei ole makstud erihüvitisi, aktsiapõhiseid makseid ega aktsiaoptsioone. Ettevõtte sai 2021. aastal Töötukassa töötasu hüvitisi summas 15 571 eurot. (31.12.2020: 46 440 eurot).

Seisuga 31. detsember 2021 töötas ettevõttes 171 (31.12.2020: 150) töötajat.

Lisa 16. Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loeb ettevõtte järgmisi osapooli:

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

Forus Haldus OÜ kuulub 100% Forus Grupp OÜ-le, lisa informatsioon ettevõtete omanike ning aktsia- ja omakapitali tehingute kohta on lisas 17.

Saldod ja tehingud seotud osapooltega

eurodes	31.12.2021		31.12.2020	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	2	10 380	0	140 508
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	166 103	6 917	4 257	12 346
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	78 105	1 428 643	62 146	1 372 425
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	270	0	0

Laenud

eurodes	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressi-määr	Valuuta	Lõpp-tähtaeg
2021						
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	9 372	53 210	2,25-5%	EUR	2022-2023
2020						
Emaettevõtja						
Kontsernikonto	0	140 001	0	4%	EUR	2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 206	53 858	2,25-5%	EUR	2022-2023

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

eurodes	31.12.2021		31.12.2020	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	85 541	1 882	20 396	4 105
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	502 896	993 796	167 009	23 937

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	43 515	349 726	58 054	940 047
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0,00	112 921	466	15 508

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Arvestatud tasud	175 766	105 407

2021. aastal maksti juhatuse liikmele tasu 175 766 eurot (31.12.2020: 105 407 eurot). Juhatuse liikmetele ei ole antud aktsiapõhiseid makseid ega aktsiaoptsioone.

Lisa 17. Riskijuhtimine

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

Tururisk

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

Hinnarisk

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

Intressimäära risk

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

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

Ettevõtte rahastab järgmisi tegevusi:

- ettevõtete omandamise laenud
- transpordiseadmete liising.

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

Ettevõtte pangalaenude Euribor on ujuva intressimääraga. Pangalaenudel on 0% alammäär negatiivse Euribori vastu, mis tähendab, et negatiivse Euribori korral võrdsustatakse Euribor nulliga ja selliste laenude marginaal ei vähene.

eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Ujuva intressimääraga pangalaenukohustised	140 443	80 455
Kokku	140 443	80 455

Intressitundlikkus

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

Kui Euribor oleks olnud 50 baaspunkti võrra kõrgem ja kõik teised muutujad oleks konstantsed, suureneks ettevõtte rahavoogude vajadus katta 31. detsembril 2021 lõppenud aasta intressikulusid 7 (31.12.2020: 4 tuhande euro võrra).

eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Kasv 50 baaspunkti võrra	7023	4012

Krediidirisk

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

Krediidiriski minimeerimiseks sõlmib ettevõtte tehinguid ainult krediitivõimeliste vastaspooltega ja hoiustab raha Eesti tunnustatud pankades. Kui selline liigitus pole saadaval, kasutab ettevõtte oma peamiste koostööpartnerite hindamiseks muud avalikult kättesaadavat finantsteavet ja oma varasemat kogemust.

Seisuga 31.12 olid krediidiriskiga seotud järgmised finantsvarad:

eurodes	2021	2020
Nõuded ostjatele ja muud nõuded	1 297 686	779 352

31. detsembri seisuga oli nõuded ostjate vastu aegumine järgmine:

eurodes	2021	2020
Tähtajas	1 021 112	560 049
-30p üle tähtaja	83 351	721 131
-60p üle tähtaja	38 056	2 099 731
61-90p üle tähtaja	6 335	0
91p või rohkem üle tähtaja	38 496	28 188

Aruande valmimise seisuga 31. detsembri 2021 ulatusid laekumata nõuded ostjate vastu 38 447 euroni. Ettevõtte hinnangul ei tulene seni laekumata nõuetest olulist krediidikahjumit (vt ka lisa 3).

Likviidsusrisk

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

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

Finantsgarantiilepingute jaoks on alljärgnevas tabelis sisalduvad summad maksimaalsed summad, mille ettevõtte võiks olla sunnitud kokkuleppe alusel arveldama kogu garanteeritud summa eest, kui garantii vastaspool nõuab seda summat. Vastavalt aruandeperioodi lõpu ootustele peab ettevõtte ebatõenäoliseks, et sellised summad kokkuleppe alusel maksmisele tulevad. Refinantseerimisriski juhitakse, jälgides likviidsuspositsiooni, analüüsides jooksvat erinevaid rahastamisvõimalusi ja pidades läbirääkimisi finantseerivate osapooltega kogu rahastamisperioodi vältel.

Lepinguline tähtaeg põhineb varaseimal kuupäeval, mil ettevõttel tuleb selle eest maksta. 31. detsembri 2021 seisuga oli ettevõttel järgmised pangalaenud:

eurodes	Kokku	12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	Intressi- määr	Alusv- aluuta	Lõpp-tähtaeg
2021						
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline laen 2	1 799 061	314 234	1 484 827	3.95%	EUR	25.09.2026
Kapitalirent	441 503	152 236	289 267	1,89-4,70%	EUR	30.01.2026

Ettevõtte oli vastavuses laenulepingutes kokkulepitud finantstingimustele seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020. Teave laenude kohta on esitatud lisas 9: laen 1 ja laen 3 näol on tegemist seotud osapooltelt saadud laenudega, mistõttu ettevõtte neid laene refinantseerimisriski osana ei käsitle.

Kapitali juhtimine

Forus Haldus OÜ peab kapitaliks laenu ja kogu omakapitali. 31. detsembri 2021 seisuga oli emaettevõttele kuuluv omakapital kokku 304 260 eurot (31.12.2020: 211 041 eurot).

Ettevõtte rahastab oma tegevust nii võla- kui ka omakapitaliga. Optimaalse rahastamisstruktuuri väljatöötamiseks ja riskide hindamiseks jälgib ettevõtte omakapitali ja bilansimahu suhet. Seisuga 31.12.2021 oli omakapital 5,5% (31.12.2020: 4%) bilansimahust.

Covid-19

Koroonaviirus Covid-19 mõju tunnevad kõik ettevõtted üle maailma. Seetõttu võib koroonaviiruse COVID-19 jätkuv levik avaldada negatiivset pikaajalist mõju turgudele, kus ettevõtte tegutseb. Pandeemiast tulenev muutuste kiirus tekitab uusi finants- ja tegevusriske, mis tulenevad inflatsioonist, tootmisvõimsuse piirangutest ja tarneahela katkestustest. Ettevõtte võib koroonaviiruse Covid-19 tõttu kannatada järgmiste negatiivsete finantsmõjude all:

- ettevõtte juurdepääs rahastamisele, rahastamiskulude tõus ja sellest tulenev mõju ettevõtte finantstulemustele;
- kasvav tööpuudus ja potentsiaalsete klientide piiratud juurdepääs pangafinantseeringule, mis vähendaks nõudlust pakutavate teenuste järele;

- katkestused tarneahelas, mis põhjustavad viivitusi uute seadmete tarnele, mis omakorda võivad mõjutada tähtaegadest kinnipidamist ja avaldavad seetõttu negatiivset mõju ettevõtte laenukohustiste teenindamisele.

Pandeemia negatiivse mõju ulatus maailmamajandusele ja turgudele on praegu väga ebakindel ning see sõltub osaliselt viiruse leviku piiramiseks võetud meetmete pikkusest ja tõsidusest ning osaliselt valitsuste võetud kompenseerivate meetmete suurusest ja tõhususest. Koroonaviiruse Covid-19 mõju ettevõtte majandustulemustele on jäänud tagasihoidlikuks.

Ukraina sõda

Oleme analüüsinud Ukraina sõjast tulenevat mõju ettevõtte majandustegevusele ja leidnud, et see võib avaldada mõju järgnevates valdkondades:

- ettevõtte juurdepääs rahastamisele, rahastamiskulude tõus ja sellest tulenev mõju ettevõtte finantstulemustele;
- potentsiaalsete klientide piiratud juurdepääs pangafinantseeringule, mis vähendaks nõudlust pakutavate teenuste järele;
- katkestused tarneahelas, mis põhjustavad viivitusi uute seadmete tarnele, mis omakorda võivad mõjutada tähtaegadest kinnipidamist ja avaldavad seetõttu negatiivset mõju ettevõtte laenukohustiste teenindamisele.

Lisa 18. Sündmused pärast aruandekuupäeva

07.aprill 2022 allkirjastati KODA Ehitus OÜ ostu-müügileping. Konkurentsiamet andis omapoolse heakskiidu Forus Haldus OÜ ja KODA Ehitus OÜ koondumisekes.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2022

Forus Haldus OÜ (registrikood: 12858159) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELO REINHOLM	Juhatuse liige	30.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Forus Haldus OÜ osanikule

Arvamus

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

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvates seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvates seadustes sätestatud nõuetega.

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

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas ISA (EE)-dega läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad. Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid 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 ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/
Mati Nõmmiste

Vandeaudiitor nr 178
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
30. mai 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Forus Haldus OÜ (registrikood: 12858159) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	30.05.2022

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	5848605	64.96%	Jah
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	1882833	20.91%	Ei
Hoonete üldpuhastus	8121	1251652	13.90%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	20083	0.22%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6191980
E-posti aadress	forus@forus.ee