

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: AS Wellman Invesco

registrikood: 11142772

tänav: Tuvi tn 12/3-9

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10119

telefon: +372 6006520

faks: +372 6006574

e-posti aadress: 2015.info.office@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	12
Lisa 5 Müügitulu	13
Lisa 6 Seotud osapooled	13
Lisa 7 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Lisa 8 Konsolideerimata bilanss	14
Lisa 9 Konsolideerimata kasumiaruanne	15
Lisa 10 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	15
Lisa 11 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori 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, Kinnistutele ostjaid pole leidnud, kuid 2022. aastal müüdi Leedu tütarettevõtte tervikuna.

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

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

	2021	2020
Müügitulu	2 190	96 005
Kasum/kahjum	-103 924	-137 383
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,57	1,23

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 620	3 255	
Nõuded ja ettemaksed	833	860	
Muud nõuded	833	860	
Kokku käibevarad	3 453	4 115	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 190 204	4 176 110	3
Kokku põhivarad	4 190 204	4 176 110	
Kokku varad	4 193 657	4 180 225	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	6 044	3 353	
Muud võlad	6 044	3 353	
Kokku lühiajalised kohustised	6 044	3 353	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 367 450	2 322 265	4
Võlad ja ettemaksed	2 108 623	2 039 160	
Muud võlad	2 108 623	2 039 160	4,6
Kokku pikaajalised kohustised	4 476 073	4 361 425	
Kokku kohustised	4 482 117	4 364 778	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital 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	-42	-59	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 331 698	-5 194 315	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-103 924	-137 383	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	-288 460	-184 553	
Kokku omakapital	-288 460	-184 553	
Kokku kohustised ja omakapital	4 193 657	4 180 225	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	2 190	96 005	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-42 745	
Mitmesugused tegevuskulud	-27 829	-20 711	
Tööjõukulud	-8 822	0	12
Muud ärikulud	0	-101 545	
Ärikasum (kahjum)	-34 461	-68 996	
Intressikulud	-69 463	-68 387	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-103 924	-137 383	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-103 924	-137 383	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-103 924	-137 383	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-34 461	-68 996	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-2 132	30	
Kokku korrigeerimised	-2 132	30	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	27	-163	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 691	130	
Kokku rahavood äritegevusest	-33 875	-68 999	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-11 760	0	3
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	42 745	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-11 760	42 745	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	45 000	24 800	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	45 000	24 800	
Kokku rahavood	-635	-1 454	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 255	4 709	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-635	-1 454	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 620	3 255	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

							Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital						
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	17	-103 924	-103 907
31.12.2021	28 350	15 978	2 876	5 100 000	-42	-5 435 622	-288 460

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Wellman Invesco 2021. 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 kontsernisisised 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 (emettevõtte) 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 saadaoleva 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 tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 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 õiglasel 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 (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
	UAB Sodū Namai	Leedu	kinnisvara arendus	100	100
	Wellman Sofia LTD	Bulgaaria	kinnisvara arendus	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
UAB Sodū Namai	643 304	-48 388	594 916
Wellman Sofia LTD	1 508 366	1 302	1 509 668
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 151 670	-47 086	2 104 584

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2019			
Soetusmaksumus	4 218 855		4 218 855
Jääkmaksumus	4 218 855		4 218 855
Müügid	-42 745		-42 745
31.12.2020			
Soetusmaksumus	4 176 110	0	4 176 110
Jääkmaksumus	4 176 110	0	4 176 110
Ostud ja parendused	0	11 795	11 795
Muud muutused	2 299		2 299
31.12.2021			
Soetusmaksumus	4 178 409	11 795	4 190 204
Jääkmaksumus	4 178 409	11 795	4 190 204

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Omanike laenud	2 367 450		2 367 450		3%
Pikaajalised laenud kokku	2 367 450		2 367 450		
Laenukohustised kokku	2 367 450		2 367 450		
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Omanike laenud	2 322 265		2 322 265		3%
Pikaajalised laenud kokku	2 322 265		2 322 265		
Laenukohustised kokku	2 322 265		2 322 265		

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	2 190	96 005
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 190	96 005
Kokku müügitulu	2 190	96 005
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	2 190	96 005
Kokku müügitulu	2 190	96 005

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 367 450	2 322 265
Kokku laenukohustised	2 367 450	2 322 265
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 108 623	2 039 160
Kokku võlad ja ettemaksed	2 108 623	2 039 160

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 297 465	24 800	2 322 265	68 386
Kokku laenukohustised	2 297 465	24 800	2 322 265	68 386

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 322 265	45 000	2 367 450	69 463
Kokku laenukohustised	2 322 265	45 000	2 367 450	69 463

Lisa 7 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aktsiaseltsi omakapital on negatiivne. Peale bilansipäeva on aktsionärid vastu võtnud otsuse suurendada vabatahtlikku reservkapitali 500 000 euro võrra vähendades intressivõla kohustust. Peale reservkapitali suurendamist on omakapital positiivne ja vastab seaduse nõuetele.

Lisa 8 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	250	699
Kokku käibevarad	250	699
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 104 581	2 151 611
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 104 581	2 151 611
Nõuded ja ettemaksed	2 018 079	1 960 003
Kokku põhivarad	4 122 660	4 111 614
Kokku varad	4 122 910	4 112 313
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	2 939	2 898
Muud võlad	2 939	2 898
Kokku lühiajalised kohustised	2 939	2 898
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 304 929	2 259 929
Võlad ja ettemaksed	2 103 502	2 034 039
Kokku pikaajalised kohustised	4 408 431	4 293 968
Kokku kohustised	4 411 370	4 296 866
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
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 331 740	-5 194 374
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-103 924	-137 383
Kokku omakapital	-288 460	-184 553
Kokku kohustised ja omakapital	4 122 910	4 112 313

Lisa 9 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused tegevuskulud	-19 312	-9 310
Kokku ärikasum (-kahjum)	-19 312	-9 310
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-47 086	-90 616
Intressikulud	-69 462	-68 387
Muud finantstulud ja -kulud	31 936	30 930
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-103 924	-137 383
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-103 924	-137 383

Lisa 10 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-19 312	-9 310
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	3	30
Kokku korrigeerimised	3	30
Kokku rahavood äritegevusest	-19 309	-9 280
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-26 140	-15 440
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-26 140	-15 440
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	45 000	24 800
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	45 000	24 800
Kokku rahavood	-449	80
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	699	619
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-449	80
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	250	699

Lisa 11 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-103 924	-103 924
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	17	17
31.12.2021	28 350	15 978	2 876	5 100 000	-5 435 664	-288 460
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	28 350	15 978	2 876	5 100 000	-5 435 664	-288 460

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.02.2024

AS Wellman Invesco (registrikood: 11142772) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANEK BALÕNSKI	Juhatuse liige	02.02.2024

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Wellman Invesco aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta

Arvamuse avaldamisest loobumine

Meid telliti auditeerima AS Wellman Invesco ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Me ei avalda arvamust grupi kaasneva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Meie aruande arvamuse avaldamisest loobumise aluse osas kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali, mis annaks aluse avaldada konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamuse.

Arvamuse avaldamisest loobumise alus

Ettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab tütarettevõtja UAB „Sodu namai“, Leedu finantsnäitajaid. Tütarettevõtja UAB „Sodu namai“ finantsaruandeid ei ole auditeeritud. Märgitud asjaolu märkimisväärsuse tõttu ei avalda me arvamust ettevõtte kaasneva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta.

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 realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie kohustus on teha grupi finantsaruannete audit kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) ja anda välja audiitori aruanne. Meie aruande arvamuse avaldamisest loobumise aluse osas kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me siiski hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali, mis annaks aluse avaldada konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamuse.

Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele.

Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

Wellman Invesco AS netovara oli seisuga 31.12.2021 summas -288 460 eurot ning seetõttu ei ole vastavuses Äriseadustiku §301 nõuetega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaja Vatter

Vandeauditori number 194

Osaühing CoAudit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 64

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

02.02.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Wellman Invesco (registrikood: 11142772) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJA VATTER	Vandeaudiitor	02.02.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 331 698
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-103 924
Kokku	-5 435 622
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-5 435 622
Kokku	-5 435 622

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6006520
Faks	+372 6006574
E-posti aadress	2015.info.office@gmail.com