

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Admanus OÜ

registrikood: 11884930

tänava/talu nimi, Ravi tn 6-2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10134

telefon: +372 5167667

e-posti aadress: anu@creo.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Varud	7
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 6 Muud äritulud	9
Lisa 7 Tööjõukulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Admanus OÜ on 2010. aastal loodud ettevõtte, mille põhitegevuseks on oma kinnivara müük ja vahendus. Kõrvaltegevusena renditakse kinnisvara ning vahendatakse kommunaalteenuseid. Aruandeaastal arvestati juhatuse liikmele tasu 7020 eurot.

2021 a soetas Admanus OÜ uued kinnistud aadressidel: Niine 11a ja L.Koidula 6 Tallinna linnas. Mõlemale kinnistule on planeeritud ehitada korterelamud.

2021 a makromajanduslik keskkond oli stabiilne. Arendustegevusega kaasnevaid olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid ei ilmnenu. Majandus kasvas ja kinnisvara hinnad on stabiilselt kasvutrendis. Uute korterite vajadus Tallinnas jätkuvalt olemas ja väiksemad kortermajad olid ostjate seas kõrgelt hinnatud.

Ettevõtte suhtarvud

Lühiajaliste võlgnevuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused 2021=2,76; 2020=6,33

Likviidsuskordaja= käibevara-varud-ettemaksed/lühiajalised kohustused 2021=0,78; 2020=2,70

Brutokasumimarginaal= brutokasum/müügituluga 2021=0,35; 2020=0,42

Puhaskasumimarginaal=puhaskasum/müügituluga 2021=0,29; 2020=0,77

Omakapitalitootlus=puhaskasum/omakaoitaliga 2021=0,19; 2020=0,10

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 788	3 784	
Nõuded ja ettemaksed	1 077 887	896 399	
Varud	2 726 268	1 206 865	2
Kokku käibevarad	3 808 943	2 107 048	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	71 356	
Finantsinvesteeringud	40 712	194 062	
Materiaalsed põhivarad	25 580	25 580	3
Kokku põhivarad	66 292	290 998	
Kokku varad	3 875 235	2 398 046	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	21 500	236 500	4
Võlad ja ettemaksed	1 359 205	96 596	
Kokku lühiajalised kohustised	1 380 705	333 096	
Kokku kohustised	1 380 705	333 096	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 007 638	1 862 121	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	484 080	200 017	
Kokku omakapital	2 494 530	2 064 950	
Kokku kohustised ja omakapital	3 875 235	2 398 046	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 650 131	259 426	
Muud äritulud	206 867	0	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 227 169	-62 746	
Mitmesugused tegevuskulud	-49 561	-39 832	
Tööjõukulud	-9 337	-8 985	7,8
Muud ärikulud	-697	-40 163	
Ärikasum (kahjum)	570 234	107 700	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-71 356	0	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	4 787	111 897	
Intressikulud	-9 106	-11 924	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 555	6	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	493 004	207 679	
Tulumaks	-8 924	-7 662	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	484 080	200 017	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Admanus OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega.

Finantsvarad

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

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks) / väärtuspäeval (s.t päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle).

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

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglases väärtuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõtte on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil).

Varud

Ettevõtte kajastab varude all kinnisvarainvesteeringuid, mis on arvele võetud soetusmaksumuses ja kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil. Vara väärtust korrigeeritakse iga-aastaselt vastavalt vara väärtuse tõusule või langusele. Õiglase väärtuse meetodil kajastatud kasum/kahjum kajastatakse jooksva aasta kasumiarundes.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kinnisvarainvesteeringud võetakse arvele soetusmaksumuses, iga aasta lõpus viiakse läbi hindamine ja vastavalt hindamisaktile korrigeeritakse soetusmaksumust.

Finantskohustised

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 õiglases väärtuses).

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

Finantskohustusi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

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

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.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Müügiks ostetud kaubad	2 725 740	1 206 330
L. Koidula 6	1 327 950	0
Kunderi 33-9,10	502 000	372 800
Kauba 36-6,9	290 500	182 000
Niine 11a	605 290	0
Hunditubaka	0	651 530
Ettemaksed varude eest	528	535
ettemaks	528	535
Kokku varud	2 726 268	1 206 865

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Maa	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	25 580	25 580
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	25 580	25 580
31.12.2021		
Soetusmaksumus	25 580	25 580
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	25 580	25 580

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Axor OÜ	21 500	21 500			4,5	EUR	01.12.22
Lühiajalised laenud kokku	21 500	21 500					
Laenukohustised kokku	21 500	21 500					
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	190 100	190 100				EUR	18.12.20
Axor Varad	46 400	46 400				EUR	23.02.21
Lühiajalised laenud kokku	236 500	236 500					
Laenukohustised kokku	236 500	236 500					

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 993 374	1 649 710
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	498 344	412 428
Kokku tingimuslikud kohustised	2 491 718	2 062 138

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	206 867
Kokku muud äritulud	206 867

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	7 020	6 756
Sotsiaalmaksud	2 317	2 229
Kokku tööjõukulud	9 337	8 985
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Starck Varad OÜ; Axor Varad OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	859 508	854 508
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	206 350	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 065 858	854 508
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 500	0
Kokku laenukohustised	21 500	0

Võlad ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	37 000	0
Kokku võlad ja ettemaksed	37 000	0

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tütarettevõtjad	292 050	5 000		297 050
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	328 100	135 000	193 100
Kokku antud laenud	292 050	333 100	135 000	490 150

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	21 500	0	21 500
Kokku laenukohustised	0	21 500	0	21 500

OSTETUD	2021	
	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 855	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		37 000
Kokku ostetud	49 855	37 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	7 020	7 656

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.11.2022

Admanus OÜ (registrikood: 11884930) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAREK ANTONIAK	Juhatuse liige	29.11.2022
ANU PÕLD	Juhatuse liige	25.11.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Admanus OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Admanus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Admanus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Merike Kiisk

Vandeaudiitori number 117

AMC Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 34

Priisle tee 8-62, Tallinn, Harju maakond, 13914

28.11.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Admanus OÜ (registrikood: 11884930) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERIKE KIISK	Vandeaudiitor	28.11.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 007 638
Aruandeaasta kasum (kahjum)	484 080
Kokku	2 491 718
Katmine	
Dividendideks	50 000
Kokku	50 000

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 007 638
Aruandeaasta kasum (kahjum)	484 080
Kokku	2 491 718

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1650131	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Starck Varad OÜ	11953708	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Axor Varad OÜ	11641682		1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5167667
E-posti aadress	anu@creo.ee