

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Adfectio Capital OÜ

registrikood: 12877286

tänavatänu nimi, Tartu mnt 7-7

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 5050496

e-posti aadress: km@zenith.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Adfectio Capital OÜ oli registreeritud 07.2015 aastal investeerimisettevõttena, mis paigutab omaniku varasid kapitali kasvu ja jooksva tulu saamise eesmärgilja tegeleb ettevõtlusega.

2015. aastal investeeris investeeringute analüüsi tulemusena Adfectio Capital OÜ Nurmenuku kaubanduskeskuse Tallinnas. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks oli 2017. aastal kaubanduspinna omamine ning haldamine, sh selles paiknevate äripindade üürile andmine.

Äriühingu tegevus on stabiilne ja põhineb pikaajaliste rendilepingutega usaldusväärsete üürnike igakuistel rendimaksetel. Ettevõtte finantseerimine ja tulu on mõlemad eurodes ja puudub valuutarisk.

2018. aastal planeerib ettevõtte jätkata alustatud tegevust seoses objekti omamise ja üürileandmisega.

2017.a. palgalist tööjõudu ei olnud, kuna vajalikud teenused olid sisse ostetud. Osaühingul on kaks juhatuse liiget, kes 2017. aastal juhatuse liikme tegevuse eest tasu ei saanud.

Peamised suhtarvud on esitatud järgmises tabelis:

	31.12.2017	31.12.2016
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused	0,39	0,36
ROA (%) (puhaskasum/varad kokku * 100)	5,1	6,63
ROE (%) (puhaskasum/omakapital kokku * 100)	43,5	97,97

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	182 653	171 647	2
Nõuded ja ettemaksed	32 154	39 846	3
Kokku käibevarad	214 807	211 493	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 200 000	7 000 000	5
Kokku põhivarad	7 200 000	7 000 000	
Kokku varad	7 414 807	7 211 493	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	137 446	133 392	6
Võlad ja ettemaksed	409 777	448 678	7
Kokku lühiajalised kohustised	547 223	582 070	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 003 746	6 141 192	6
Kokku pikaajalised kohustised	6 003 746	6 141 192	
Kokku kohustised	6 550 969	6 723 262	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	485 731	7 413	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	375 607	478 318	
Kokku omakapital	863 838	488 231	
Kokku kohustised ja omakapital	7 414 807	7 211 493	

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials

D.R.

Kuupäev / date

02.07.2018

Arvestus Finants Audit OÜ

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	761 091	743 083	9
Muud äritulud	197 260	359 938	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-185 656	-178 189	10
Mitmesugused tegevuskulud	-71 753	-59 449	11
Muud ärikulud	-4 996	-5 046	
Ärikasum (kahjum)	695 946	860 337	
Intressitulud	12	17	
Intressikulud	-320 351	-382 036	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	375 607	478 318	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	375 607	478 318	

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials D. R.

Kuupäev / date 02.07.2018

Arvestus Finants Audit OÜ

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Adfectio Capital OÜ 2017 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeem 1 alusel.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi. Finantsvarad ja –kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teada olevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud tegevuskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt maa või hoone(või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Rendid

Rent on kokkulepe, mille kohaselt rendileandja annab ühe makse või rea maksete eest rentnikule õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul.

Ettevõtte saab rentitulu aruandeaastal soetatud kinnisvarainvesteeringult.

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials D.R.

Kuupäev / date 02.07.2018

Arvestus Finants Audit OÜ

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustiste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustiste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikud kohustisteks klassifitseeritakse need kohustised, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustiste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta

jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Tulud

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

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

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapooleks loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud Adfectio Capital OÜ sellisel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige on seotud osapool, kui see isik:

- (a) on Adfectio Capital OÜ või selle emaettevõtte juhtkonna liige; või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Adfectio Capital OÜ üle; või
- (c) on konsolideerimisgruppi kuuluv ettevõtte.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Raha	182 653	171 647
Kokku raha	182 653	171 647

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials D.R.

Kuupäev / date 02.07.2018

Arvestus Finants Audit OÜ

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	30 155	30 155	0	0
Ostjatelt laekumata arved	30 155	30 155	0	0
Ettemaksed	1 999	1 999	0	0
Tulevaste perioodide kulud	1 666	1 666	0	0
Muud makstud ettemaksed	333	333	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 154	32 154		

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	38 251	38 251	0	0
Ostjatelt laekumata arved	38 251	38 251	0	0
Ettemaksed	1 595	1 595	0	0
Tulevaste perioodide kulud	1 595	1 595	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 846	39 846		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	9 287	0	8 878
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	9 287	0	8 878

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamisetähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõttejuhtkonnahinnanguleiesineasjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials D. R.

Kuupäev / date 02.07.2018

Arvestus Finants Audit OÜ

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	6 640 154
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	359 846
31.12.2016	7 000 000
Ostud ja parendused	2 740
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	197 260
31.12.2017	7 200 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	575 414	567 557
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	57 406	57 520

Kasutusrenditulu teenitaks kinnisvarainvesteeringult, mille bilansiline väärtus on 7200 000 tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteering soetati 30.10.2015.a. mitte seotud osapoolelt.
Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.
Õiglase väärtuse hinnang põhineb välise ekspertide vara väärtuse hindamisel.

Ettevõtte kui rentnik:
Renditulu mittekatkevatest lepingutest 2018 aastal on 594 324,00 eurot
ja 2019 aastal mittekatkevatest lepingutest 602 310,00 eurot.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials D. R.

Kuupäev / date 02.07.2018

Arvestus Finants Audit OÜ

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	3 187 192	137 446	3 049 746	0	2,408%	EUR	29.10.2020
Laen seotud osapoolelt	2 954 000	0	0	2 954 000	8%	EUR	12.10.2025
Pikaajalised laenud kokku	6 141 192	137 446	3 049 746	2 954 000			
Laenukohustised kokku	6 141 192	137 446	3 049 746	2 954 000			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	3 320 584	133 392	3 187 192		2,408%	EUR	29.10.2020
Laen seotud osapoolelt	2 954 000	0	0	2 954 000	8%	EUR	12.10.2025
Pikaajalised laenud kokku	6 274 584	133 392	3 187 192	2 954 000			
Laenukohustised kokku	6 274 584	133 392	3 187 192	2 954 000			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	7 200 000	7 000 000
Kokku	7 200 000	7 000 000

Pangalaenu tagatiseks on kinnistu bilansilise maksumusega 7 200 tuhat eurot, osaühingu osa ja kommertspant nõuetele.

Aruandeaasta intressikulu laenudelt oli 320 351 eurot (2016 aastal 382 036 eurot), millest tasumata summa 31.12.2017 seisuga oli 271 373 eurot/31.12.2016 summas 300 553 eurot (kajastatud Bilansis real Võlad ja ettemaksed).

Ettevõtte on sõlminud intressi SWAP lepingu, mille lõpptähtaeg on 29.10.2020.a..

Nimetatud lepingust tulenev kohustus seisuga 31.12.2017.a. on summas 31 571.-EUR/ 31.12.2016 summas 46 046.- EUR (kajastatud Bilansis real Võlad ja ettemaksed).

Iniitsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Iniitsiaalid / Initials D. R.

Kuupäev / date 02.07.2018

Arvestus Finants Audit OÜ

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	29 173	29 173	
Maksuvõlad	9 287	9 287	4
Muud võlad	302 944	302 944	
Intressivõlad	302 944	302 944	
Saadud ettemaksed	68 373	68 373	
Muud saadud ettemaksed	68 373	68 373	
Kokku võlad ja ettemaksed	409 777	409 777	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	24 810	24 810	
Maksuvõlad	8 878	8 878	
Muud võlad	346 599	346 599	
Intressivõlad	346 599	346 599	
Saadud ettemaksed	68 391	68 391	
Muud saadud ettemaksed	68 391	68 391	
Kokku võlad ja ettemaksed	448 678	448 678	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2017 moodustas 861 339 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 172 268 eurot.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials D. R.

Kuupäev / date 02.07.2018

Arvestus Finants Audit OÜ

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	761 091	743 083
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	761 091	743 083
Kokku müügitulu	761 091	743 083
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	575 414	567 557
Vahendatud teenused	174 127	175 526
Muud tulud	11 550	0
Kokku müügitulu	761 091	743 083

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	185 656	178 189
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	185 656	178 189

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Kinnisvara valitsemise kulu	43 415	43 600
Kindlustus	1 928	1 914
Raamatupidamine	4 200	3 900
Kinnisvara haldamise kulud	7 863	8 106
Auditeerimine	1 320	1 300
Muud	13 027	629
Kokku mitmesugused tegevuskulud	71 753	59 449

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	320 351	382 036
Kokku intressikulud	320 351	382 036

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials D.R.

Kuupäev / date 02.07.2018

Arvestus Finants Audit OÜ

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5 292
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 225 373	3 254 553

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	78 630	54 700
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	247 153

Seotud osapooltelt saadud laenudelt oli aruandeaastal intressikulu summas 271 373 eurot (2016 aastal 300 554 eurot).

Lisa 14 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2017 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 332 tuhande euro võrra. Ettevõtte juhatus on hinnanud olukorda ja peab ettevõtte tegevust jätkuvaks ning käibekapitali piisavaks jooksvate kohustuste täitmiseks. Ettevõtte tegevuse jätkuvus ning kohustuste kohane täitmine on tagatud ettevõtte omanike toetusega.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials D. R.

Kuupäev / date 02. 07. 2018

Arvestus Finants Audit OÜ

ARUANDE ALLKIRJAD

Aruande lõpetamise kuupäev: 20.06.2018a.

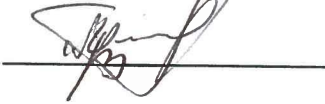
Adfectio Capital OÜ (registrikood: 12877286) 01.01.2017-31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
Roman Chaykovskiy	Juhatuseliige	 _____
Ilya Poroshin	Juhatuseliige	_____

ARUANDE ALLKIRJAD

Aruande lõpetamise kuupäev: 20.06.2018 a.

Adfectio Capital OÜ (registrikood: 12877286) 01.01.2017-31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Alkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
Roman Chaykovskiy	Juhatuse liige	
Ilya Poroshin	Juhatuse liige	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Adfectio Capital OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Adfectio Capital OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et seisuga 31. detsember 2017 ületavad lühiajalised kohustused käibevara 322 tuhande euro võrra. Ettevõtte omanike ja juhtkonna kava tegevuste kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 14. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

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 oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte 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 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

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjasepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset 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 arvamust. 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.

Heidi Renzer
Vandeaudiitori number 469
Arvestus Finants Audit OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 243
Rotermanni 8, Tallinn 10111

2. juuli 2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	485 731
Aruandeaasta kasum (kahjum)	375 607
Kokku	861 338
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	861 338
Kokku	861 338

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	485 731
Aruandeaasta kasum (kahjum)	375 607
Kokku	861 338
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	861 338
Kokku	861 338

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	761091	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5050496
E-posti aadress	km@zenith.ee