

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Adelan KVH OÜ

registrikood: 10568109

tänav Suur-Sõjamäe tn 31
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11415

telefon: +372 5651301

e-posti aadress: info@adelan.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 Varud	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Muud nõuded	10
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 10 Laenukohustised	13
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Muud äritulud	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Muud ärikulud	16
Lisa 18 Intressikulud	16
Lisa 19 Intressitulud	16
Lisa 20 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

OÜ Adelan KVH põhitegevusalaks on tehingud kinnisvaraga, kinnisvara arendus ja haldamine. Kinnisvara arenduse ja haldamise teenuseid ja osutati ainult Eesti vabariigi territooriumil. Osaühingu klientideks on ettevõtted ja füüsilised isikud. 2018 a. kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused võrreldes 2017 a. ei ole muutunud.

2018.a . realiseerimise netokäive moodustas 795 901 eurot.
Ettevõtte kasum oli 2018.a. 4 196 eurot.

Töötasu arvestati 2018.a. 28 745 eurot, sotsiaalmaksu arvestati 9 793 eurot.
Töötajate arv 2018.a. majandusastal oli 3 inimest.

OÜ Adelan KVH olulisemad finantssuhtarvud olid :	2018 a.	2017 a.
Ärentaablus, % (arikasum/muugitulu)	21,37	42,55
Puhasrentaablus, % (puhaskasum/muugitulu)	0,53	25,29
Omakapitali tootlus ROE, % (puhaskasum/omakapital)	0,11	4,35
Koguvara rentaablus ROA, % (puhaskasum / koguvarad)	0,07	2,88

Ettevõtte dividende välja ei makstud.
Juhatus kinnitab, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 740	4 168	2
Nõuded ja ettemaksed	113 990	70 336	3
Varud	666 710	850 325	4
Kokku käibevarad	788 440	924 829	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	33 000	33 000	
Nõuded ja ettemaksed	512 887	502 282	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 817 612	3 079 746	8
Materiaalsed põhivarad	1 002 292	1 001 159	9
Kokku põhivarad	5 365 791	4 616 187	
Kokku varad	6 154 231	5 541 016	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	199 179	91 127	10
Võlad ja ettemaksed	90 738	189 930	11
Kokku lühiajalised kohustised	289 917	281 057	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 193 213	1 546 469	10
Võlad ja ettemaksed	0	46 585	11
Kokku pikaajalised kohustised	2 193 213	1 593 054	
Kokku kohustised	2 483 130	1 874 111	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	334 775	334 775	12
Kohustuslik reservkapital	33 478	33 478	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 298 652	3 139 022	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 196	159 630	
Kokku omakapital	3 671 101	3 666 905	
Kokku kohustised ja omakapital	6 154 231	5 541 016	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	795 901	631 125	13
Muud äritulud	14 486	11 368	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-183 616	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-280 841	-239 156	15
Tööjõukulud	-38 538	-15 918	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-133 184	-108 418	
Muud ärikulud	-4 138	-10 650	17
Ärikasum (kahjum)	170 070	268 351	
Intressitulud	835	870	19
Intressikulud	-166 635	-109 591	18
Muud finantstulud ja -kulud	-74	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 196	159 630	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 196	159 630	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Adelan KVH 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ostjate vastu. Nõuetena ostjate vastu kajastatakse OÜ Adelan KVH tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu

kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuselangusele, on võlgnikupankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mitte kinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud on bilansis kajastatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netto realiseerimismaksumus.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvara investeeringuteks loetakse kinnisvaraobjektide, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 383 eur

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned	50 aastat

Muud materiaalne põhivara	5-10 aastat
---------------------------	-------------

Rendid

Kontsern kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirenti tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirenti lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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 õiglasest väärtusest).

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. 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.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale.

Osutatud teenuste kohta koostatakse arveid lepingulistele klientidele 1 kord kuus viimase kuupäeva seisuga, ühekorsetele klientidele kohe peale teenuse osutamist.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodil, mil nad loovad majanduslikku kasu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	1 004	4
Arvelduskontod	6 736	4 164
Kokku raha	7 740	4 168

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	134 750	93 324	41 426	0
Ostjatelt laekumata arved	130 931	89 505	41 426	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	3 819	3 819	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 765	5 765	0	0
Muud nõuded	472 599	1 138	471 461	0
Laenunõuded	472 599	1 138	471 461	0
Ettemaksed	13 763	13 763	0	0
Tulevaste perioodide kulud	8 204	8 204	0	0
Muud makstud ettemaksed	5 559	5 559	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	626 877	113 990	512 887	0

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	109 712	69 228	40 484	0
Ostjatelt laekumata arved	109 712	69 228	40 484	0
Muud nõuded	462 842	1 044	461 798	0
Laenunõuded	462 842	1 044	461 798	0
Ettemaksed	64	64	0	0
Tulevaste perioodide kulud	64	64	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	572 618	70 336	502 282	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Valmistoodang	666 710	850 325
Kokku varud	666 710	850 325

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 583	0	1 311
Üksikisiku tulumaks		283	0	101
Erisoodustuse tulumaks		0	0	84
Sotsiaalmaks		872	0	478
Kohustuslik kogumispension		58	0	18
Töötuskindlustusmaksed		35	0	22
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad			0	0
Ettemaksukonto jääk	5 765		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 765	2 831	0	2 014

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12127119	Kinnisvara Projekt OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	93	93

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2018
Kinnisvara Projekt OÜ	33 000	0	0	0	0	0	33 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	33 000	0	0	0	0	0	33 000

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	472 599	1 138	471 461	0			
Osaühing	54 756	0	54 756	0	10%	EUR	07.12.2020
Osaühing	16 028	1 138	14 890	0	5%	EUR	23.01.2033
Osaühing	150 000	0	150 000	0	25%	EUR	07.12.2021
Osaühing	234 515	0	234 515	0	10%	EUR	31.12.2021
Osaühing	5 000	0	5 000	0	7%	EUR	09.11.2020
Osaühing	12 300	0	12 300	0	7%	EUR	17.11.2020
Kokku muud nõuded	472 599	1 138	471 461	0			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	462 842	1 044	461 798	0			
Osaühing	54 756	0	54 756	0	10%	EUR	07.12.2020
Osaühing	17 071	1 044	16 027	0	5%	EUR	23.01.2033
Osaühing	150 000	0	150 000	0	25%	EUR	07.12.2021
Osaühing	234 515	0	234 515	0	10%	EUR	31.12.2021
Osaühing	5 000	0	5 000	0	7%	EUR	09.11.2020
Osaühing	1 500	0	1 500	0	7%	EUR	17.11.2020
Kokku muud nõuded	462 842	1 044	461 798	0			

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	2 143 966	2 143 966
Akumuleeritud kulum	-443 171	-443 171
Jääkmaksumus	1 700 795	1 700 795
Ostud ja parendused	1 440 000	1 440 000
Amortisatsioonikulu	-61 049	-61 049
31.12.2017		
Soetusmaksumus	3 583 966	3 583 966
Akumuleeritud kulum	-504 220	-504 220
Jääkmaksumus	3 079 746	3 079 746
Ostud ja parendused	817 600	817 600
Amortisatsioonikulu	-79 734	-79 734
31.12.2018		
Soetusmaksumus	4 401 566	4 401 566
Akumuleeritud kulum	-583 954	-583 954
Jääkmaksumus	3 817 612	3 817 612

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	493 033	501 556
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	153 358	129 569

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
		Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2016						
Soetusmaksumus	639 162	23 529	0	23 529	434 397	1 097 088
Akumuleeritud kulum	0	-19 600	0	-19 600	-28 960	-48 560
Jääkmaksumus	639 162	3 929	0	3 929	405 437	1 048 528
Amortisatsioonikulu	0	-3 929	0	-3 929	-43 440	-47 369
31.12.2017						
Soetusmaksumus	639 162	23 529	0	23 529	434 397	1 097 088
Akumuleeritud kulum	0	-23 529	0	-23 529	-72 400	-95 929
Jääkmaksumus	639 162	0	0	0	361 997	1 001 159
Ostud ja parendused		54 583		54 583		54 583
Amortisatsioonikulu	0	-10 010		-10 010	-43 440	-53 450
31.12.2018						
Soetusmaksumus	639 162	78 112	0	78 112	434 397	1 151 671
Akumuleeritud kulum	0	-33 539	0	-33 539	-115 840	-149 379
Jääkmaksumus	639 162	44 573	0	44 573	318 557	1 002 292

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
pangalaen	24 234	24 234	0		4,75%	EUR	19.10.2019
pangalaen	1 182 235	53 620	1 128 615		5,5%	EUR	21.03.2022
Osaühing	340 000	0	340 000		20%	EUR	01.05.2021
pangalaen	636 453	28 248	608 205		6%	EUR	12.06.2023
juriidiline isik	160 251	77 553	82 698		16.01%	EUR	22.11.2020
juriidiline isik	39 002	5 307	33 695		3.5%	EUR	8.02.2023
Pikaajalised laenud kokku	2 382 175	188 962	2 193 213				
Pikaajalised võlakirjad							
juriidiline isik	10 217	10 217	0		10%	EUR	09.10.2018
Pikaajalised võlakirjad kokku	10 217	10 217					
Laenukohustised kokku	2 392 392	199 179	2 193 213				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
pangalaen	52 063	27 829	24 234	0	4,75%	EUR	19.10.2019
pangalaen	1 232 954	50 719	1 182 235	0	5,5%	EUR	21.03.2022
Osaühing	340 000	0	340 000	0	20%	EUR	01.05.2021
Pikaajalised laenud kokku	1 625 017	78 548	1 546 469	0			
Pikaajalised võlakirjad							
juriidiline isik	12 579	12 579	0	0	10%	EUR	09.10.2018
Pikaajalised võlakirjad kokku	12 579	12 579	0	0			
Laenukohustised kokku	1 637 596	91 127	1 546 469	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	66 389	66 389
Ehitised	2 596 547	2 596 547
Kokku	2 662 936	2 662 936

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	33 483	33 483	0	0
Võlad töövõtjatele	5 519	5 519	0	0
Maksuvõlad	2 831	2 831	0	0
Muud võlad	2 340	2 340	0	0
Muud viitvõlad	2 340	2 340	0	0
Saadud ettemaksed	46 565	46 565	0	0
Muud saadud ettemaksed	46 565	46 565	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	90 738	90 738	0	0

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	185 539	185 539	0	0
Võlad töövõtjatele	2 137	2 137	0	0
Maksuvõlad	2 014	2 014	0	0
Muud võlad	240	240	0	0
Muud viitvõlad	240	240	0	0
Saadud ettemaksed	46 585	0	21 660	24 925
Muud saadud ettemaksed	46 585	0	21 660	24 925
Kokku võlad ja ettemaksed	236 515	189 930	21 660	24 925

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	334 775	334 775
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	795 901	631 125
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	795 901	631 125
Kokku müügitulu	795 901	631 125
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara arendus ja haldamine	493 033	501 556
Teenused	152 868	129 569
Kaupade müük	150 000	0
Kokku müügitulu	795 901	631 125

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 855	264
Muud	11 631	11 104
Kokku muud äritulud	14 486	11 368

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	-11 517	-29 587
Energia	-92 655	-80 939
Elektrienergia	-92 655	-80 939
Riiklikud ja kohalikud maksud	-24 539	-26 651
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-7 289
Majanduskulud	-98 314	-52 135
Vesi	-4 875	-4 194
Kindlustuskulud	-9 567	-3 096
Hoolduskulud	-39 374	-35 265
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-280 841	-239 156

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-28 745	-11 590
Sotsiaalmaksud	-9 793	-4 328
Kokku tööjõukulud	-38 538	-15 918
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	2

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	-3 977	-4 751
Muud	-161	-5 899
Kokku muud ärikulud	-4 138	-10 650

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-164 732	-108 066
Intressikulu kapitalirendilt	-1 282	0
Muud intressikulud	-621	-1 525
Kokku intressikulud	-166 635	-109 591

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu laenudelt	835	870
Kokku intressitulud	835	870

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	352 803	340 225	6 701	228

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Osaühing	0	0	54 900	54 900	20%	EUR	01.05.2021
Osaühing	10 800	0	0	0	7%	EUR	17.11.2020
Osaühing	0	0	0	0	10%	EUR	07.12.2020
Osaühing	0	0	0	0	10%	EUR	31.12.2021
Osaühing	0	0	0	0	20%	EUR	01.05.2021
Osaühing	0	0	0	0	7%	EUR	09.11.2020

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Osaühing	0	0	170 000	0	20%	EUR	01.05.2021
Osaühing	1 500	0	0	0	7%	EUR	17.11.2020
Osaühing	54 765	0	0	0	10%	EUR	07.12.2020
Osaühing	234 515	0	0	0	10%	EUR	31.12.2021
Osaühing	0	0	170 000	0	20%	EUR	01.05.2021
Osaühing	5 000	0	0	0	7%	EUR	09.11.2020

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 326	76 253	21 883	111 510

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	12 271	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2018

Adelan KVH OÜ (registrikood: 10568109) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI DROZDOV	Juhatuse liige	17.10.2019

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Adelan KVH OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Adelan KVH OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet 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 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori 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 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.

Vandeauditori 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 vandeauditori 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Irina Somova

Vandeauditori number 104

I.S. AUDIITORTREENUSTE OSAÜHING

Auditoorettevõtja tegevusloa number 104

Väike-Ameerika 8-216, Tallinn, Harju maakond, 10129

17.10.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Adelan KVH OÜ (registrikood: 10568109) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRINA SOMOVA	Vandeaudiitor	17.10.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 298 652
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 196
Kokku	3 302 848

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 298 652
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 196
Kokku	3 302 848

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	493033	61.95%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	302868	38.05%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aleksandr Kolodi	36507100267	Eesti	221939 EUR (Lihtomand)
Jelena Drozdova	46502070330	Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	56418 EUR (Lihtomand)
Vitali Drozdov	36601020335	Eesti	56418 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5651301
E-posti aadress	info@adelan.ee