

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Adfectio Capital OÜ

registrikood: 12877286

tänavanimi: Tartu mnt

maja ja korteri number: 7-7

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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Muud ärikulud	12
Lisa 14 Intressikulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Lisa 17 Tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

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

2015. aastal investeeris investeeringute analüüsi tulemusena Adfectio Capital OÜ Nurmenuku kaubanduskeskusesse Tallinnas. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks oli 2019. aastal kaubanduspinna omamine ning haldamine, sh selles paiknevate äripindade üürile andmine.

Äriühingu tegevus on stabiilne ja põhineb pikaajaliste rendilepingutega usaldusväärsete üürnike igakuistel rendimaksetel.

Tegevuskeskkonna üldise makromajandusliku arengu tulemusena hindas sõltumatu kinnisvara hindaja Adfectio Capital OÜ bilanssi kuuluva kinnisvara allapoole 2018. aasta hindamiseakti väärtust. Sellest tulenevalt jäi ettevõtte kahjumisse. Samas ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline ega tsükliline ning selline allahindlus jooksvale tegevusele mõju ei avaldanud.

Ettevõtte majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnenu valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske. Küll aga on varakevadest kuulutatud Eesti Vabariigis välja eriolukord, mille tulemusena on suured kaubanduskeskused tulnud osaliselt või täielikult sulgeda ja piiratud on elanike liikumine. Sellest tulenevalt on vähenenud kaubanduskeskuse külastatavus ja tehtud kokkulepped rentnikega ajutise renditasu vähendamise osas. Ettevõtte omanikud on valmis vajadusel andma ettevõttesse lisaks likviidsuskapitali.

2019.a. palgalist tööjõudu ei olnud, kuna vajalikud teenused olid sisse ostetud. Osaühingul on kaks juhatuse liiget, kes 2019. aastal juhatuse liikme tegevuse eest tasu ei saanud.

Peamised suhtarvud on esitatud järgmises tabelis:

	31.12.2019	31.12.2018
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised	0,09	0,20
ROA (%) (puhaskasum/varad kokku * 100)	-7,0	1,3
ROE (%) (puhaskasum/omakapital kokku * 100)	-100	10,1

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	280 967	57 603	2
Nõuded ja ettemaksed	27 160	37 169	3
Kokku käibevarad	308 127	94 772	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 540 000	7 200 000	4
Kokku põhivarad	6 540 000	7 200 000	
Kokku varad	6 848 127	7 294 772	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 908 116	141 630	5
Võlad ja ettemaksed	505 037	330 012	6
Kokku lühiajalised kohustised	3 413 153	471 642	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 954 000	5 862 116	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 954 000	5 862 116	
Kokku kohustised	6 367 153	6 333 758	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	958 514	861 338	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-480 040	97 176	
Kokku omakapital	480 974	961 014	
Kokku kohustised ja omakapital	6 848 127	7 294 772	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	757 884	797 931	10
Muud äritulud	23 685	1	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-234 720	-254 545	11
Mitmesugused tegevuskulud	-26 692	-111 691	12
Muud ärikulud	-685 825	-4 993	13
Ärikasum (kahjum)	-165 668	426 703	
Intressitulud	14	14	
Intressikulud	-314 386	-329 586	
Muud finantstulud ja -kulud	0	45	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-480 040	97 176	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-480 040	97 176	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Adfectio Capital OÜ 2019 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeem 1 alusel.

Vigade korrigeerimine

Pärast 2018.a majandusaasta aruande kinnitamist tuvastati viga kulude klassifitseerimisel ja kuna selle mõju on oluline, siis on korrigeeritud perioodi arvnäitajad järgmiselt:

Lisarea nimetus	31.12.2018	Muutus	31.12.2018
Kaubad, toore, materjal ja teenused	199 567	54 978	254 545
Mitmesugused tegevuskulud	166 669	-54 978	111 691

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, 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 soetusmaksumuses.

Raha

Raha ja rahalähendeid kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu ja ettemaksed 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

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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

Jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksustatakse üldiselt tulumaksumääraga 20/80 jaotatavate dividendide netosummast, kuid regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse alates 2019. aastast määraga 14/86.

Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu.

Maksumäär 14/86 saab enne 2021. aastat rakendada järgnevalt: 2019. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu ning 2020. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Adfectio Capital OÜ aruandes seotud osapooled on:

- a) emaettevõtja ja emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- b) tegevjuhtkond ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud;
- c) tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all oleva ettevõtjad.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva 31. detsember 2019 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Raha	280 967	57 603
Kokku raha	280 967	57 603

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	25 476	25 476
Ostjatelt laekumata arved	27 476	27 476
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 000	-2 000
Ettemaksed	1 684	1 684
Tulevaste perioodide kulud	1 684	1 684
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 160	27 160
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	35 431	35 431
Ostjatelt laekumata arved	35 431	35 431
Ettemaksed	1 738	1 738
Tulevaste perioodide kulud	1 691	1 691
Muud makstud ettemaksed	47	47
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 169	37 169

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	7 200 000
31.12.2018	7 200 000
Ostud ja parendused	20 803
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-680 803
31.12.2019	6 540 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	576 310	597 743
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	65 053	54 978

Kasutusrenditulu teenitakse kinnisvarainvesteeringult, mille bilansiline väärtus on 6 540 tuhat eurot.

Õiglase väärtuse hinnang põhineb väliste ekspertide vara väärtuse hindamisel.

Ettevõtte kui rentnik:

Renditulu mittekatkevatest lepingutest 2019 aastal on 576 310,00 eurot ja 2020 aastal mittekatkevatest lepingutest 602 310,00 eurot.
Vt. lisad 10, 11 ja 13.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 908 116	2 908 116	0	0	2,408%	EUR	29.10.2020	
Laen seotud osapoolelt	2 954 000	0	0	2 954 000	8%	EUR	12.10.2025	15
Pikaajalised laenud kokku	5 862 116	2 908 116	0	2 954 000				
Laenukohustised kokku	5 862 116	2 908 116	0	2 954 000				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	3 049 746	141 630	2 908 116	0	2,408%	EUR	29.10.2020	
Laen seotud osapoolelt	2 954 000	0	0	2 954 000	8%	EUR	12.10.2025	15
Pikaajalised laenud kokku	6 003 746	141 630	2 908 116	2 954 000				
Laenukohustised kokku	6 003 746	141 630	2 908 116	2 954 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	6 540 000	7 200 000
Kokku	6 540 000	7 200 000

Pangalaenu tagatiseks on kinnistu bilansilise maksumusega 6 540 tuhat eurot ja osahingu osadele 100% pant.
Hüpoteek Luminor Pank AS kasuks summas 938 901 eurot.

Aruandeaasta intressikulu laenudelt oli 314 386 eurot (2018 aastal 329 586 eurot, vt lisa 14), millest tasumata summa 31.12.2019 seisuga oli 319 194 eurot (31.12.2018 summas 115 327 eurot, vt lisa 6).

Ettevõtte on sõlminud intressi SWAP lepingu, mille lõpptähtaeg on 29.10.2020.a..
Nimetatud lepingust tulenev kohustus seisuga 31.12.2019.a. on summas 16 166 eurot (31.12.2018 summas 29 007 eurot).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	23 146	23 146	
Maksuvõlad	11 099	11 099	7
Muud võlad	399 426	399 426	
Intressivõlad	319 194	319 194	5
Muud viitvõlad	80 232	80 232	
Saadud ettemaksed	71 366	71 366	
Kokku võlad ja ettemaksed	505 037	505 037	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	35 046	35 046	
Maksuvõlad	8 643	8 643	7
Muud võlad	217 045	217 045	
Intressivõlad	115 327	115 327	5
Muud viitvõlad	101 718	101 718	
Saadud ettemaksed	69 278	69 278	
Kokku võlad ja ettemaksed	330 012	330 012	

Real "Intressivõlad" sisaldavad kohustisi seotud osapooltele summas 302 640 eurot (2018 aastal summas 86 320 eurot). Vt lisa 15.

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	11 099	8 643
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 099	8 643

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

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma. Vt. lisa 6.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	382 779	766 811
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	95 695	191 703
Kokku tingimuslikud kohustised	478 474	958 514

Lisa 10 Müügitulu (eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	757 884	797 931	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	757 884	797 931	
Kokku müügitulu	757 884	797 931	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	576 310	597 743	4
Vahendatud teenused	181 262	199 735	
Muud tulud	312	453	
Kokku müügitulu	757 884	797 931	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	169 667	199 567	
Kinnisvara valitsemise kulud	44 074	45 955	4
Kinnisvara haldamise kulud	13 860	1 200	4
Remondikulud	7 119	7 823	4
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	234 720	254 545	

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	5
Kindlustus	2 028	1 996
Raamatupidamine	15 750	4 200
Auditeerimine	1 320	1 320
Muud	7 594	104 170
Kokku mitmesugused tegevuskulud	26 692	111 691

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	680 803	0	4
Muud	5 022	4 993	
Kokku muud ärikulud	685 825	4 993	

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	314 386	329 586	
Kokku intressikulud	314 386	329 586	6

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Veritas Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	3 256 640	3 040 320

Laenud

2019	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Veritas Capital OÜ	20 000	8%	EUR	12.10.2025

2018	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Veritas Capital OÜ	421 373	8%	EUR	12.10.2025

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindasid.

Juhatusel liikmete lepingute ennetähtaegsel lõpetamisel ei kaasne ettevõttele lahkumishüvitise maksmise kohustist.

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Esimesed teated uuest koroonaviirusest (COVID-19) jõudsid Hiinast Maailma Tervishoiuorganisatsioonini (WHO) 2019. aasta detsembris ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, põhjustades probleeme ettevõtetele ja üldisele majandustegevusele. 11.märtsil nimetas WHO koroonaviiruse puhangu pandeemiaks ning seetõttu on tänaseks paljudes riikides, sh Eestis, välja kuulutatud eriolukord. Koroonaviiruse leviku tõkestamiseks on piiratud ajutiselt Schengeni sise- ja välispiiri ületamist ning taastatud piirikontrollid Euroopas. Samas on riigid ja valitsused kinnitanud, et kaubavahetus ja -veod jätkuvad piiranguteta. Riigid on eraldiseisvalt ja ühiselt EUna tegemas kriisist väljumise stsenaariumeid, mis lähtuvad nii inimeste tervise kaitsest kui majanduse stabiliseerimisest. Käsitleme seda haiguspuhangut aruandekuupäeva järgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me võimalikuks anda realistlikke kvantitatiivseid hinnanguid. Juhtkond hindab, et ettevõtte on järgmise kaheteist kuu jooksul jätkuvalt tegutsev. Võimalik, et nii tulude kui kulude poolel toimub mõningaid korrigeerimisi allapoole, sh renditulu alanemine, varade hindade allahindlus, aga ka jooksvate kulude taseme vähenemine ja ka pangakulude vähenemine. Juhtkond jätkab pidevalt selle potentsiaalse mõju jälgimist ja rakendab kõik võimalikud meetmed, et leevendada mistahes mõjusid. Omanikud on aktiivselt kaasatud otsuste langetamisse ja omavad piisavat likviidsust, et lühiajaliste probleemide korral ettevõtet täiendavalt toetada. Riiklike abipaketide poole abipalvetega pöörduda pole plaanis.

Lisa 17 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2019 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 3,1 miljoni euro võrra. Ettevõtte juhatus on hinnanud olukorda ja peab ettevõtte tegevust jätkuvaks ning käibekapitali piisavaks jooksvate kohustiste täitmiseks. Ettevõtte tegevuse jätkuvus ning kohustiste kohane täitmine on tagatud ettevõtte omanike toetusega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

Adfectio Capital OÜ (registrikood: 12877286) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ASTRID PRIMÄGI	Sisestaja	06.07.2020
ROMAN CHAYKOVSKIY	Management board member	14.07.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Adfectio Capital OÜ osanikele.

Arvamus

Oleme auditeerinud Adfectio Capital OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, kasumiaruannet ning eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 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 „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 arvamus. 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 arvamus. 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/

Ivi Kärt

Vandeauditori number 580

Auditiortööbüroo Rostok & Kärt OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 258

Kadaka tee 42a, Tallinn, Harju maakond, 12915

16.07.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Adfectio Capital OÜ (registrikood: 12877286) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVI KÄRT	Vandeaudiitor	16.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	958 514
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-480 040
Kokku	478 474
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	478 474
Kokku	478 474

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	958 514
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-480 040
Kokku	478 474
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	478 474
Kokku	478 474

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	757884	100.00%	Jah

Sidevahendid

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