

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Adfectio Capital OÜ

registrikood: 12877286

tänavanimi: Rotermanni tn

maja ja korteri number: 2-3b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

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 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Muud ärikulud	12
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Lisa 16 Tegevuse jätkuvus	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Adfectio Capital OÜ oli registreeritud 2015 aastal investeerimisettevõttena, mis paigutab omaniku varasid kapitali kasvu ja jooksva tulu saamise eesmärgil.

2015. aastal investeeris Adfectio Capital OÜ Nurmenuku kaubanduskeskusesse Tallinnas. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks oli 2021. aastal kaubanduspinna omanine ning haldamine, sh selles paiknevate äripindade üürile andmine.

Äriühingu tegevus on stabiilne ja põhineb pikaajaliste rendilepingutega usaldusväärsete üürnike igakuistel rendimaksetel. Ettevõtte käibekapital on aruande perioodil negatiivne, kuid ettevõtte katab enda lühiajalised kohustised rendirahavoogudega.

Ettevõtte majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnenud valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske. Küll aga oli 2020. aasta varakevadest kuulutatud Eesti Vabariigis välja eriolukord, mille tulemusena tuli suured kaubanduskeskused osaliselt või täielikult sulgeda ja piiratud oli elanike liikumine. Sellest tulenevalt vähenes kaubanduskeskuse külastatavus ja tehti kokkulepped rentnikega ajutise renditasu vähendamise osas. Nii 2020. aastal kui ka 2021. aastal on rentnikele tehtud rendis tähtajalisi allahindlusi. Jooksvalt tehti remonditöid ning neid tehakse ka 2022. aastal.

Ettevõttele kuuluva hoone rentnikud, teenuste osutajad, pangafinantseerimine ning emaettevõtja enamusomanikud on kohalikud, mistõttu juhtkond ei näe 24.02.2022 Ukrainas alanud sõjal täiendavat riski ettevõtte tegevusele. Samas jälgitakse olukorda.

Juhtkond hindab, et ettevõtte on järgmise 12 kuu jooksul jätkuvalt tegutsev. Omanikud on aktiivselt kaasatud otsuste langetamisse ja omavad piisavat likviidsust, et lühiajaliste probleemide korral ettevõtet täiendavalt toetada.

2021.a. palgalist tööjõudu ei olnud, kuna vajalikud teenused olid sisse ostetud. Osaühingul on kaks juhatuse liiget, kes 2021. aastal juhatuse liikme tegevuse eest tasu ei saanud.

2022. aastal planeerib ettevõtte jätkata endist tegevust.

Peamised suhtarvud on esitatud järgmises tabelis:

	31.12.2021	31.12.2020
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised	0,46	0,10
ROA (%) (puhaskasum (kahjum)/varad kokku * 100)	1,14	-4,00
ROE (%) (puhaskasum (kahjum)/omakapital kokku * 100)	31,27	-117,86

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	342 265	311 587	2
Nõuded ja ettemaksed	61 135	22 114	3
Kokku käibevarad	403 400	333 701	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 400 000	6 170 000	5
Kokku põhivarad	6 400 000	6 170 000	
Kokku varad	6 803 400	6 503 701	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	111 813	2 799 216	6
Võlad ja ettemaksed	761 216	529 718	7
Kokku lühiajalised kohustised	873 029	3 328 934	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 681 903	2 954 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	5 681 903	2 954 000	
Kokku kohustised	6 554 932	6 282 934	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	168 267	478 474	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 701	-260 207	
Kokku omakapital	248 468	220 767	
Kokku kohustised ja omakapital	6 803 400	6 503 701	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	758 560	664 180	10
Muud äritulud	13 681	0	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-274 024	-217 554	11
Mitmesugused tegevuskulud	-73 288	-29 632	12
Muud ärikulud	-5 189	-373 507	13
Ärikasum (kahjum)	419 740	43 487	
Intressitulud	22	0	
Intressikulud	-329 561	-303 694	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	90 201	-260 207	
Tulumaks	-12 500	0	4,7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 701	-260 207	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Adfectio Capital OÜ 2021 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, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad 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. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt soetusmaksumuses.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu ja muid lühiajalisi 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 õiglasel 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 renditulu aruandeaastal soetatud kinnisvarainvesteeringult. Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

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

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

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

Seotud osapooled

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

Adfectio Capital OÜ aruandes seotud osapooled on:

- a) emaettevõtja ja emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- b) tegevjuhtkond ja kõrgem juhtkond;
- c) tegev- ja kõrgema juhtkonna 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 ilmsid aruandekuupäeva 31. detsember 2021 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Raha	342 265	311 587
Kokku raha	342 265	311 587

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	44 857	44 857	
Ostjatelt laekumata arved	44 857	44 857	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14 414	14 414	4
Ettemaksed	1 864	1 864	
Tulevaste perioodide kulud	1 864	1 864	
Kokku nõuded ja ettemaksed	61 135	61 135	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	20 424	20 424	
Ostjatelt laekumata arved	20 424	20 424	
Ettemaksed	1 690	1 690	
Tulevaste perioodide kulud	1 690	1 690	
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 114	22 114	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	12 500	0
Käibemaks	14 414	0	7 232
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 414	12 500	7 232

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 3, 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	6 540 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-370 000
31.12.2020	6 170 000
Ostud ja parendused	217 471
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	12 529
31.12.2021	6 400 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	533 733	516 975
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	64 091	80 896

Kasutusrenditulu teenitakse kinnisvarainvesteeringult, mille bilansiline väärtus on 6 400 tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on NEWSEC VALUATIONS EE OÜ poolt koostatud hindamisakt, mis on koostatud seisuga 31.12.2021.

Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil arvestades turutingimusi ja selle määramisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi: renditulu kasv 0% (2020: 0%), diskontomäär 9.13% (2020: 9,13%), kapitalisatsioonimäär 9% (2020: 9%).

Vt. lisad 10, 11 ja 13.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 839 716	111 813	2 727 903	0	3,15%	EUR	29.01.2024	
Laen seotud osapoolelt	2 954 000	0	2 954 000	0	8%	EUR	12.10.2025	15
Pikaajalised laenud kokku	5 793 716	111 813	5 681 903	0				
Laenukohustised kokku	5 793 716	111 813	5 681 903	0				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 799 216	2 799 216	0	0	2,408%	EUR	29.01.2021	
Laen seotud osapoolelt	2 954 000	0	2 954 000	0	8%	EUR	12.10.2025	15
Pikaajalised laenud kokku	5 753 216	2 799 216	2 954 000	0				
Laenukohustised kokku	5 753 216	2 799 216	2 954 000	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	6 400 000	6 170 000
Kokku	6 400 000	6 170 000

Pangalaenu tagatiseks on kinnistu bilansilise maksumusega 6 400 tuhat eurot ja osahingu osadele 100% pant. Hüpotek Luminor Pank AS kasuks summas 938 901 eurot.

Aruandeaasta intressikulu laenudelt oli 329 561 eurot (2020 aastal 303 694 eurot, vt lisa 14), millest tasumata summa 31.12.2021 seisuga oli 576 025 eurot (31.12.2020 summas 339 520 eurot, vt lisa 7).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	51 612	51 612	
Maksuvõlad	12 500	12 500	4
Muud võlad	626 025	626 025	
Intressivõlad	576 025	576 025	6
Dividendivõlad	50 000	50 000	15
Saadud ettemaksed	71 079	71 079	
Kokku võlad ja ettemaksed	761 216	761 216	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	25 146	25 146	
Maksuvõlad	7 232	7 232	4
Muud võlad	424 355	424 355	
Intressivõlad	339 520	339 520	6
Muud viitvõlad	84 835	84 835	
Saadud ettemaksed	72 985	72 985	
Kokku võlad ja ettemaksed	529 718	529 718	

Real "Intressivõlad" sisaldavad kohustisi seotud osapooltele summas 575 280 eurot (2020 aastal summas 338 960 eurot). Vt. lisa 15.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	196 774	174 614
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	49 194	43 653
Kokku tingimuslikud kohustised	245 968	218 267

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	758 560	664 180	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	758 560	664 180	
Kokku müügitulu	758 560	664 180	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	533 733	516 975	5
Vahendatud teenused	224 827	147 205	
Kokku müügitulu	758 560	664 180	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	209 933	136 658	
Kinnisvara valitsemise kulud	38 371	37 007	5
Kinnisvara haldamise kulud	15 120	15 120	5
Remondikulud	10 600	28 769	5
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	274 024	217 554	

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Kindlustus	2 062	2 022
Raamatupidamine	5 005	4 620
Auditeerimine	1 700	1 820
Muud	64 521	21 170
Kokku mitmesugused tegevuskulud	73 288	29 632

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	370 000	5
Muud	5 189	3 507	
Kokku muud ärikulud	5 189	373 507	

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	329 561	303 694	6
Kokku intressikulud	329 561	303 694	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Veritas Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	50 000	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	50 000	0	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 954 000	2 954 000	6
Kokku laenukohustised	2 954 000	2 954 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	575 280	338 960	7
Kokku võlad ja ettemaksed	575 280	338 960	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 954 000	2 954 000	236 320	6
Kokku laenukohustised	2 954 000	2 954 000	236 320	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 954 000	2 954 000	236 320	6
Kokku laenukohustised	2 954 000	2 954 000	236 320	

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindasid. Juhatuse liikmete lepingute ennetähtaegsel lõpetamisel ei kaasne ettevõttele lahkumishüvitise maksmise kohustist.

Lisa 16 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2021 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 469 tuh euro võrra. Ettevõtte juhatus on hinnanud olukorda ja peab ettevõtte tegevust jätkuvaks ning käibekapitali piisavaks jooksvate kohustiste täitmiseks. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringul on tugev üürirahavoog nii äri- kui ka finantseerimistegevuse finantseerimiseks, mistõttu ettevõtte juhtkonna hinnangul on ettevõtte käibekapital piisav lühiajaliste kohustiste katmiseks tavapärase äritegevuse raames. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2022

Adfectio Capital OÜ (registrikood: 12877286) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

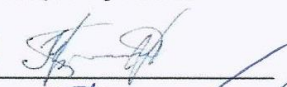
Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

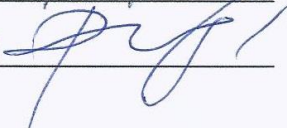
Ilya Poroshin

Juhatuse liige

15.06.2022 

Roman Chaykovskiy

Juhatuse liige

15.06.2022 

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Adfectio Capital OÜ osanikule.

Arvamus

Oleme auditeerinud Adfectio Capital OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 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 lahkneb oluliselt 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.

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

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 auditiprotseduureid 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 arvamus 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 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

Auditoribüroo Rostok & Kärt OÜ

Auditoritöötajate tegevusloa number 258

Kadaka tee 42a, Tallinn, Harju maakond, 12915

16.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Adfectio Capital OÜ (registrikood: 12877286) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVI KÄRT	Vandeaudiitor	16.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	168 267
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 701
Kokku	245 968
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	245 968
Kokku	245 968

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	168 267
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 701
Kokku	245 968
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	245 968
Kokku	245 968

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	758560	100.00%	Jah

Sidevahendid

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