

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Adelan KVH OÜ

registrikood: 10568109

tänav, maja Suur-Sõjamäe tn 31

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 9 Kapitalirent	12
Lisa 10 Laenukohustised	13
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 13 Osakapital	14
Lisa 14 Müügitulu	15
Lisa 15 Muud äritulud	15
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 17 Tööjõukulud	16
Lisa 18 Intressikulud	16
Lisa 19 Intressitulud	16
Lisa 20 Seotud osapooled	16
Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

OÜ Adelan KVH põhitegevusalaks on tehingud kinnisvaraga, kinnisvara arendus ja haldamine. Kinnisvara arenduse ja haldamise teenuseid osutati ainult Eesti Vabariigi territooriumil. Osaühingu klientideks on ettevõtted ja füüsilised isikud.

2021.a. realiseerimise netokäive moodustas 1 503 831 eurot, 2020 .a. on 1 229 817 eurot. Ettevõtte kasum oli 2021.a. 443 636 eurot, 2020 .a. on 84 660 eurot.

Töötasu arvestati 2021.a. 31 684 eurot, sotsiaalmaksu arvestati 10 389 eurot. Töötajate arv 2021.a. majandusastal oli 4 inimest.

OÜ Adelan KVH olulisemad finantssuhtarvud olid :	2021 a.	2020 a.
Ärentaablus, % (arikasum/muugitulu)	38,17	21,35
Puhasrentaablus, % (puhaskasum/muugitulu)	29,50	6,88
Omakapitali tootlus ROE, % (puhaskasum/omakapital)	10,87	2,33
Koguvara rentaablus ROA, % (puhaskasum / koguvarad)	7,33	1,46

Dividende väljamaksmist ei olnud aruandeperioodil ega plaanitud järgmisel aastal. Juhatuse kinnitab, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	58 415	21 968	2
Nõuded ja ettemaksed	67 128	162 439	3
Varud	1 013 548	593 525	4
Kokku käibevarad	1 139 091	777 932	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	33 000	33 000	
Nõuded ja ettemaksed	377 656	482 983	3
Kinnisvarainvesteeringud	4 298 565	4 257 747	7
Materiaalsed põhivarad	200 824	254 815	8
Kokku põhivarad	4 910 045	5 028 545	
Kokku varad	6 049 136	5 806 477	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	164 134	307 423	10
Võlad ja ettemaksed	309 524	230 599	11
Kokku lühiajalised kohustised	473 658	538 022	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 495 144	1 631 757	10
Kokku pikaajalised kohustised	1 495 144	1 631 757	
Kokku kohustised	1 968 802	2 169 779	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	334 775	334 775	13
Kohustuslik reservkapital	33 478	33 478	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 268 445	3 183 785	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	443 636	84 660	
Kokku omakapital	4 080 334	3 636 698	
Kokku kohustised ja omakapital	6 049 136	5 806 477	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 503 831	1 229 817	14
Muud äritulud	24 248	8 831	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-427 869	-508 343	
Mitmesugused tegevuskulud	-340 059	-281 635	16
Tööjõukulud	-42 073	-53 084	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-143 173	-132 121	7,8
Muud ärikulud	-880	-849	
Ärikasum (kahjum)	574 025	262 616	
Intressitulud	15	2 859	
Intressikulud	-130 404	-180 815	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	443 636	84 660	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	443 636	84 660	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Adelan KVH 2021. 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.

Adelan KVH ei koostanud konsolideeritud aastaaruannet lähtudes Raamatupidamise seaduse § 29 (1) erandist.

Vigade korrigeerimine

Seoses 2020.aasta ning varasemate perioodide vigade parandamisega tehtud järgmised võrdlusandmete muudatused:

Lisarea nimetus	31.12.2020	Muutus	31.12.2020
Kinnisvarainvesteeringud	3 618 585	639 162	4 257 747
Materiaalsed põhivarad	893 977	-639 162	254 815
Kaubad, toore, material ja teenused	-5 100	-503 243	-508 343
Muud äritulud	202 877	-194 046	8 831
Müügitulu	627 417	602 400	1 229 817
Nõuded ja ettemaksed	879 937	-396 954	482 983
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 418 300	-234 515	3 183 785
Mitmesugused tegevuskulud	-198 398	-83 237	-281 635

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle teisel ettevõttel (emaettevõttel) on valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on otse või tütar- ja sidusettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõigusest, v.a erandjuhud kui on võimalik selgelt tõendada, et sellise hääleõigusega ei kaasne valitsevat mõju. Valitsev mõju eksisteerib ka siis, kui emaettevõttele kuulub tütar- ja sidusettevõttes 50% või vähem hääleõigusest, kuid emaettevõtte omab tegelikult valitsevat mõju rohkem kui 50% hääleõiguse üle kokkuleppe alusel teiste investoritega, omab ettevõtte finants- ja tegevuspoliitika üle valitsevat mõju põhikirja või lepingu alusel, suudab määratavõi tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani (nt äriühingu juhatuse ja nõukogu) liikmetest või suudab määrata tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani koosolekute otsuseid. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on kajastatud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

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 võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

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. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuteks on maa, mida ei amortiseerita. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga võilõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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
Transpordivahendid	5-10 aastat

Rendid

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete 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. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub

korregeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha kassas	32 582	21 770
Arvelduskontod	25 833	198
Kokku raha	58 415	21 968

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	47 982	47 982		
Ostjatelt laekumata arved	47 982	47 982		
Nõuded seotud osapoolte vastu	377 656		377 656	20
Muud nõuded	5 000	5 000		
Viitlaekumised	5 000	5 000		
Ettemaksed	14 146	14 146		
Muud makstud ettemaksed	14 146	14 146		
Kokku nõuded ja ettemaksed	444 784	67 128	377 656	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	153 482	141 755	11 727	
Ostjatelt laekumata arved	153 482	141 755	11 727	
Nõuded seotud osapoolte vastu	447 212		447 212	20
Muud nõuded	24 044		24 044	
Viitlaekumised	24 044		24 044	
Ettemaksed	20 684	20 684		
Tulevaste perioodide kulud	9 704	9 704		
Muud makstud ettemaksed	10 980	10 980		
Kokku nõuded ja ettemaksed	645 422	162 439	482 983	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Valmistoodang	1 013 548	593 525
Kinnisvara arendusprojektidest valminud varad	1 013 548	593 525
Kokku varud	1 013 548	593 525

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	170 250	88 714
Üksikisiku tulumaks	297	523
Sotsiaalmaks	757	1 137
Kohustuslik kogumispension	29	53
Töötuskindlustusmaksed	21	25
Intress	15 781	58 028
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	187 135	148 480

2021.aasta oktoobris alustas Tolli-ja Maksuamet (EMTA) ettevõtte käibemaksuarvestuse kontrolli. Kontrolli tulemusena leidis EMTA, et ettevõtte peaks kasutama teine käibemaksumäär varade võõrandamisel. 2022.aasta juulis jõustunud otsuse alusel sai kajastatud täiendav käibemaksu- ja intressikohustused nii 31.12.2021 kui võrdlusperioodil 31.12.2020.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
12127119	Kinnisvara Projekt OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müü	93	93

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	31.12.2021
Kinnisvara Projekt OÜ	33 000	33 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	33 000	33 000

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	639 162	4 368 202	5 007 364
Akumuleeritud kulum		-749 617	-749 617
Jääkmaksumus	639 162	3 618 585	4 257 747
Ostud ja parendused		130 000	130 000
Amortisatsioonikulu		-89 182	-89 182
31.12.2021			
Soetusmaksumus	639 162	4 498 202	5 137 364
Akumuleeritud kulum	0	-838 799	-838 799
Jääkmaksumus	639 162	3 659 403	4 298 565

	2021	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	533 342	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	50 574	

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	78 112	434 397	512 509
Akumuleeritud kulum	-55 373	-202 321	-257 694
Jääkmaksumus	22 739	232 076	254 815
Amortisatsioonikulu	-10 917	-43 074	-53 991
31.12.2021			
Soetusmaksumus	78 112	434 397	512 509
Akumuleeritud kulum	-66 290	-245 395	-311 685
Jääkmaksumus	11 822	189 002	200 824

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Transport	21 063	6 160	14 903	3.5%	EUR	08.02.2023
Kapitalirendikohustised kokku	21 063	6 160	14 903			
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Transport	27 220	6 160	21 060	3.5%	EUR	08.02.2023
Kapitalirendikohustised kokku	27 220	6 160	21 060			

Lisa 10 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	404 782	67 476	337 306		5,5%	EUR	21.03.2023	
pangalaen	80 521	7 441	73 080		6%	EUR	12.06.2023	
pangalaen	551 912	83 057	468 855		6%	EUR	12.06.2023	
Laen seotud osapooltelt	601 000		601 000		10%	EUR	31.12.2023	20
Pikaajalised laenud kokku	1 638 215	157 974	1 480 241					
Kapitalirendikohustised kokku	21 063	6 160	14 903					
Laenukohustised kokku	1 659 278	164 134	1 495 144					

	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	456 921	91 502	365 419		5,5%	EUR	21.03.2023	
pangalaen	489 305	120 955	368 350		6%	EUR	12.06.2023	
pangalaen	604 517	78 589	525 928		6%	EUR	12.06.2023	
Laen seotud osapooltelt	351 000	0	351 000		10%	EUR	01.05.2023	20
juriidiline isik	10 217	10 217			0%	EUR	09.10.2020	
Pikaajalised laenud kokku	1 911 960	301 263	1 610 697					
Kapitalirendikohustised kokku	27 220	6 160	21 060					
Laenukohustised kokku	1 939 180	307 423	1 631 757					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	174 738	174 738
Ehitised	3 086 254	3 086 254
Kokku	3 260 992	3 260 992

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	55 632	55 632	
Võlad töövõtjatele	14 490	14 490	
Maksuvõlad	187 135	187 135	5
Muud võlad	13 713	13 713	
Muud viitvõlad	13 713	13 713	
Saadud ettemaksed	38 554	38 554	
Kokku võlad ja ettemaksed	309 524	309 524	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 027	27 027	
Võlad töövõtjatele	13 721	13 721	
Maksuvõlad	148 480	148 480	5
Muud võlad	5 386	5 386	
Muud viitvõlad	5 386	5 386	
Saadud ettemaksed	35 985	35 985	
Kokku võlad ja ettemaksed	230 599	230 599	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 967 265	2 614 756
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	741 816	653 689
Kokku tingimuslikud kohustised	3 709 081	3 268 445

Dividendide väljamaksel omanikele kaasneb sellega maksimaalselt tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavaltsummalt. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2022kasumiaruandes kajastava dividendide tulumaksu kulu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit 31.12.2021.a.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	334 775	334 775
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 503 831	1 229 817
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 503 831	1 229 817
Kokku müügitulu	1 503 831	1 229 817
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara ja muu varade renditulu	533 342	485 025
Kinnisvaraala teenuste müük	154 489	142 392
Kinnisvara arendusprojektidest valminud varade müük	816 000	602 400
Kokku müügitulu	1 503 831	1 229 817

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	24 248	8 831
Kokku muud äritulud	24 248	8 831

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Riiklikud ja kohalikud maksud	-88 223	-135 597
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-169 051	-66 600
Majanduskulud	-22 299	-23 973
Kindlustuskulud	-4 634	-4 438
Hoolduskulud	-45 678	-17 811
Oigusabi	-10 174	-33 216
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-340 059	-281 635

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-31 684	-39 998
Sotsiaalmaksud	-10 389	-13 086
Kokku tööjõukulud	-42 073	-53 084
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-129 614	-179 731
Intressikulu kapitalirendilt	-790	-1 084
Kokku intressikulud	-130 404	-180 815

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu laenudelt	15	2 859
Kokku intressitulud	15	2 859

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 925	0
Kokku võlad ja ettemaksed	8 925	0

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	377 656	447 212

Kokku nõuded ja ettemaksed	377 656	447 212
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	601 000	359 925
Kokku laenukohustised	601 000	359 925

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	243 200	0	0	243 000	0
Kokku antud laenud	243 200	0	0	243 000	0

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	243 200	198 300	198 900	242 600	0
Kokku antud laenud	243 200	198 300	198 900	242 600	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	340 000	10 000	0	351 000	68 033
Kokku laenukohustised	340 000	10 000	0	351 000	68 033

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	351 000	250 000	0	601 000	59 499
Kokku laenukohustised	351 000	250 000	0	601 000	59 499

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	204 291	102 888
Kokku müüdid	204 291	102 888

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 489	8 815
Kokku ostetud	25 489	8 815

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	17 280	18 875

Soodustusi või erisoodustusi kellelegi ei tehtud.

Tehingud seotud osapooltega on toimunud turutingimustes.

Aruande perioodi jooksul ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistati nõuded seotud osapoolte vastu summas 17 722 eurot (2020.aastal 0 eurot)

Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva

24. veebruaril 2022 alanud sõda Ukrainas avaldab kahtlemata mõju kogu Euroopa majandusele. Milliseks täpselt kujunevad mõjud, ei tea täna keegi, aga juhatus hindab, et mõju OÜ Adelan KVH'le ei ole märkimisväärne, kuna ettevõtte tegutseb kinnisvara tehingutega, kinnisvara arenduse ja juhtimisega. Kinnisvara arendus ja juhtimise teenuseid teostatakse Eesti Vabariigi territooriumil. Seega antud tegevuses takistused meie jaoks üldiselt puuduvad

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2021

Adelan KVH OÜ (registrikood: 10568109) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI DROZDOV	Juhatuse liige	04.09.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Adelan KVH OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Adelan KVH OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 ning kasumiaruannet, eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta 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 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 lahknab 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 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.

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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- 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 mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Jelena Mäting

Vandeaudiitori number 584

Finance Audit Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 300

Mõisa tn.4, Tallinn, Harju maakond, 13522

04.09.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Adelan KVH OÜ (registrikood: 10568109) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JELENA MÄTING	Vandeaudiitor	04.09.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 268 445
Aruandeaasta kasum (kahjum)	443 636
Kokku	3 712 081

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 268 445
Aruandeaasta kasum (kahjum)	443 636
Kokku	3 712 081

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	816000	54.26%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	533342	35.47%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	154489	10.27%	Ei

Sidevahendid

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