

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing Armadio

registrikood: 10671787

tänavatalu nimi, Merirahu tn 21
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 13516

telefon: +372 5027700

e-posti aadress: armadio@armadio.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Laenukohustised	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Tööjõukulud	16
Lisa 13 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

OÜ Armadio tegevus kontsernina lõppes seoses varade müügiga Port One OÜ-s. Tulenevalt sellest on kardinaalselt muutunud ettevõtte käibemahud. Põhitegevusaladeks on saanud investeringud kinnisvarasse ja nende haldamine.

2022 a. müügikäive oli 89 t. eurot (2021.a. võrreldav 70 t. eurot) ja bilansimaht 14,7 milj. eurot (2021.a. 12,88 milj. eurot).

Mais 2022 asutasime tütarettvõtte Ginarma OÜ kuhu viisime üle absoluutse enamuse oma väärtpaberiportfelligist.

Meie põhieesmärgiks 2023 aastal on esmalt hoida püsivat maksuvalmidust ning leida mõistlikke projekte investeerimiseks.

2023 aasta juuliks ühines tütarettvõtte Endronet OÜ Armadio OÜ-ga.

OsaühingUS Armadio on 2 põhikohaga töötajat ning üks juhatuse liige. Aruandeaastal oli tööjõukulu 83 t. (2021 a. 83 t) eurot.

Ettevõttel on plaanis jätkata dividendide väljamakseid.

Suhtarvud.

	2022	2021				
Käive	89 463	70 070				
Käibe kasv/ langus	26,7%	-91,2%				
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	23,0	48,5				
ROA	21,8%	90,4%				
ROE	22,3%	92,7%				
Käibe kasv (%) = (käive 2022 – käive 2021)/ käive 2021 * 100						
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused						
ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100						
ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100						

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 515 819	2 771 656	
Finantsinvesteeringud	2 181 111	8 718 792	2
Nõuded ja ettemaksed	115 492	168 013	3
Kokku käibevarad	5 812 422	11 658 461	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 393 169	96 250	4
Nõuded ja ettemaksed	2 327 910	500 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 078 527	523 636	6
Materiaalsed põhivarad	137 882	102 561	7
Kokku põhivarad	8 937 488	1 222 447	
Kokku varad	14 749 910	12 880 908	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 400	67 177	8
Võlad ja ettemaksed	241 663	173 106	9
Kokku lühiajalised kohustised	253 063	240 283	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	57 492	68 892	8
Kokku pikaajalised kohustised	57 492	68 892	
Kokku kohustised	310 555	309 175	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	
Kohustuslik reservkapital	269	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 212 311	910 498	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 224 091	11 658 283	
Kokku omakapital	14 439 355	12 571 733	
Kokku kohustised ja omakapital	14 749 910	12 880 908	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	89 463	70 070	11
Muud äritulud	4 931	9 169	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-96 521	-73 108	
Mitmesugused tegevuskulud	-135 663	-158 516	
Tööjõukulud	-82 951	-83 976	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-57 602	-35 057	
Muud ärikulud	-247	-120	
Ärikasum (kahjum)	-278 590	-271 538	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	3 322 010	8 728 266	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 958 751	2 447 302	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-1 480 128	851 253	
Intressitulud	24 154	5 569	
Intressikulud	-2 899	-1 481	
Muud finantstulud ja -kulud	6 499	23 912	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 549 797	11 783 283	
Tulumaks	-325 706	-125 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 224 091	11 658 283	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Armadio 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna Juhendid. OÜ Armadio kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse kasumiaruande skeemi nr.1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Vastavalt Raamatupidamise seaduse § 29 lg 1 on ettevõtte vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest. Ettevõtja koostab väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seisuga 31.12.2021 ümberklassifitseeriti lühiajalistest laenuõuetest pikaajaliseks laenuõudeks 500 000 eurot.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised
Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud Euroopa Keskpanka valuutakursid tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja -kohustised 31.12.2022 on ümber hinnatud eurodesse Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel, mis kehtisid aruandepäeval. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu või kuluna.

Finantsinvesteeringud

Nii lühi- kui ka pikaajalised investeeringud aktsiatesse (välja arvatud osalused sidus- ja tütarettevõtjates, mida kajastatakse soetusmaksumuses) kajastatakse bilansis enamasti ümberhinnatuna aruandepäeval kehtinud õiglasele väärtusele. Õiglane väärtus on noteeritud turuhind aktiivsel turul.

Erandina kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil need aktsiad, mille õiglast väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtjat, mille üle emaettevõtjal on valitsev mõju. Tütarettevõtja loetakse emaettevõtja valitseva mõju all olevaks, kui omatakse kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat. Sidusettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu 20% kuni 50% sidusettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Aruandes on tütar- ja sidusettevõtjad kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Aruandeaastal on laekunud 2021. aastal müüdü osaluste eest 5 274 873 eurot, mida kajastatakse vastavalt kasumiaruande kirjetel „Kasum (kahjum) tütarettevõtjalt“ ja „Kasum (kahjum) sidusettevõtjalt“.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus on kajastatud bilansireal „Ebatõenäoliselt laekuvad summad“. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab kas renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Soetusjärgselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest).

Amortisatsiooni arvestamisel kasutati lineaarset meetodit.

Kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 5% aastas.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvarainvesteeringud	20 a.
Arvutid	3 a.
Transpordivahendid	5 a.

Rendid

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne aruandepäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustiste realiseerimine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerimine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80). Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019..a. netodividendina välja maksta 1/3 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi.

Seotud osapooled

Osaühing Armadio (edaspidi Ettevõtte) aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks:

- (a) ettevõtted, millel on valitsev või oluline mõju ettevõtte üle;
- (b) ettevõtte tütar- ja sidusettevõtted;
- (c) ettevõtte või tema emaettevõtte juhtkond ja ettevõtte eraisikutest omanikud, kellel on valitsev või oluline mõju ettevõtte üle, eelmainitud isikute lähedased pereliikmed ning kõigi eelmainitud isikute valitseva või nende olulise mõju all olevad ettevõtted;

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva 31.detsember 2022 ja aruande koostamise kuupäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasemal perioodil toimunud tehinguga.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mis ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2020	1 518 531	1 518 531
Soetamine	7 734 701	7 734 701
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 298 362	-1 298 362
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	763 922	763 922
31.12.2021	8 718 792	8 718 792
Kajastatud õiglasel väärtuses	8 718 792	8 718 792
Soetamine	2 288 309	2 288 309
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 853 386	-1 853 386
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 677 560	-1 677 560
Muud	-5 295 044	-5 295 044
31.12.2022	2 181 111	2 181 111
Kajastatud õiglasel väärtuses	2 181 111	2 181 111

Seisuga 31.12.2022 jagunevad lühiajalised finantsinvesteeringud: aktsiad ja osad 897921 eurot, fondiosakud 849750 eurot, võlakirjad 413004 eurot ja muud 20436 eurot.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	5 262	5 262	0	
Ostjatelt laekumata arved	5 262	5 262	0	13
Nõuded seotud osapoolte vastu	500 000	0	500 000	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 483	7 483	0	
Laenunõuded	37 943	37 943	0	
Muud nõuded	30 744	30 744	0	
Intressinõuded	11 405	11 405	0	13
Viitlaekumised	19 339	19 339	0	
Ettemaksed	34 060	34 060	0	
Tulevaste perioodide kulud	34 060	34 060	0	
Tütarettevõttele antud laenud	1 209 997	0	1 209 997	13
Sidusettevõttele antud laenud	617 913	0	617 913	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 443 402	115 492	2 327 910	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	6 730	6 730	0	
Ostjatelt laekumata arved	6 730	6 730	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 475	4 475	0	
Laenunõuded	568 444	68 444	500 000	
Muud nõuded	52 313	52 313	0	
Viitlaekumised	52 313	52 313	0	
Ettemaksed	36 051	36 051	0	
Tulevaste perioodide kulud	36 051	36 051	0	
Tütarettevõttele antud laenud	0	0	0	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	668 013	168 013	500 000	

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11163704	Endronet OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara rentimine ja käitlus	100	100
16506658	Ginarma OÜ	Eesti	Investeeringud väärtipaberitesse	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Muud muutused	31.12.2022
Endronet OÜ	95 000	0	0	95 000
Ginarma OÜ	0	2 500	5 295 044	5 297 544
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	95 000	2 500	5 295 044	5 392 544

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Ginarma OÜ	100	24.05.2022	2 500

Muude muutustena esitatakse aruandeperioodil emaettevõtte poolt tehtud mitterahaline sissemakse tütarettevõtte omakapitali.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14341331	Vanaadium OÜ	Eesti	Ärijuhtimine ja investeerimine	50	0
16570745	Rocca SPV OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	0	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Müük	31.12.2022
Vanaadium OÜ	1 250	0	-1 250	0
Rocca SPV OÜ	0	625	0	625
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 250	625	-1 250	625

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtte nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Vanaadium OÜ	50	1	-1 249

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	548 000	0	548 000
Akumuleeritud kulum	-93 103	0	-93 103
Jääkmaksumus	454 897	0	454 897
Ostud ja parendused	0	96 135	96 135
Amortisatsioonikulu	-27 396	0	-27 396
31.12.2021			
Soetusmaksumus	548 000	96 135	644 135
Akumuleeritud kulum	-120 499	0	-120 499
Jääkmaksumus	427 501	96 135	523 636
Ostud ja parendused	0	582 291	582 291
Amortisatsioonikulu	-27 400	0	-27 400
31.12.2022			
Soetusmaksumus	548 000	678 426	1 226 426
Akumuleeritud kulum	-147 899	0	-147 899
Jääkmaksumus	400 101	678 426	1 078 527

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	20 790	29 855
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	120	120

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Ettemaksed	
31.12.2020						
Soetusmaksumus	0	0	6 833	6 833	0	6 833
Akumuleeritud kulum	0	0	-2 607	-2 607	0	-2 607
Jääkmaksumus	0	0	4 226	4 226	0	4 226
Ostud ja parendused	99 833	0	6 162	105 995	0	105 995
Muud ostud ja parendused	99 833	0	6 162	105 995	0	105 995
Amortisatsioonikulu	-4 992	0	-2 669	-7 661	0	-7 661
Muud muutused			1	1		1
31.12.2021						
Soetusmaksumus	99 833	0	12 996	112 829	0	112 829
Akumuleeritud kulum	-4 992	0	-5 276	-10 268	0	-10 268
Jääkmaksumus	94 841	0	7 720	102 561	0	102 561
Ostud ja parendused	37 166	2 657	1 150	40 973	24 551	65 524
Muud ostud ja parendused	37 166	2 657	1 150	40 973	24 551	65 524
Amortisatsioonikulu	-27 400	-311	-2 492	-30 203		-30 203
31.12.2022						
Soetusmaksumus	136 999	2 657	14 146	153 802	24 551	178 353
Akumuleeritud kulum	-32 392	-311	-7 768	-40 471	0	-40 471
Jääkmaksumus	104 607	2 346	6 378	113 331	24 551	137 882

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Kapitalirent	68 892	11 400	57 492		1,95%	EUR	20.09.2026
Pikaajalised laenud kokku	68 892	11 400	57 492				
Muud laenukohustised							
Pangalaen	0	0	0		1,75%	EUR	21.12.2022
Laenukohustised kokku	68 892	11 400	57 492				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	56 000	56 000	0		1,75%	EUR	21.12.2022
Kapitalirent	80 069	11 177	68 892		1,95%	EUR	20.09.2026
Pikaajalised laenud kokku	136 069	67 177	68 892				
Laenukohustised kokku	136 069	67 177	68 892				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	0	139 191
Masinaid ja seadmeid	74 875	94 841
Kokku	74 875	234 032

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	58 734	58 734	
Võlad töövõtjatele	12 261	12 261	
Maksuvõlad	31 835	31 835	
Muud võlad	138 833	138 833	
Dividendivõlad	100 000	100 000	13
Muud viitvõlad	38 833	38 833	
Kokku võlad ja ettemaksed	241 663	241 663	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 853	11 853	
Võlad töövõtjatele	12 061	12 061	
Võlad seotud osapooltele	828	828	
Maksuvõlad	20 882	20 882	
Muud võlad	127 482	127 482	
Dividendivõlad	100 000	100 000	13
Muud viitvõlad	27 482	27 482	
Kokku võlad ja ettemaksed	173 106	173 106	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	11 549 122	10 055 025
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 887 280	2 513 756
Kokku tingimuslikud kohustised	14 436 402	12 568 781

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	89 463	70 070
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	89 463	70 070
Kokku müügitulu	89 463	70 070
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muud müügitulud	0	18 926
Renditulu	89 463	51 144
Kokku müügitulu	89 463	70 070

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	55 915	57 736
Sotsiaalmaksud	27 036	26 240
Kokku tööjõukulud	82 951	83 976
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	6 336	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 172	0	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 159	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 667	0	3
Võlad ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	1 656	828	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 000	100 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	101 656	100 828	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	0	1 209 997	0	1 209 997	6 336	3
Sidusettevõtjad	0	617 913	0	617 913	0	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	500 000	0	0	500 000	5 069	3
Kokku antud laenud	500 000	1 827 910	0	2 327 910	11 405	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	0	900
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 800	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 390	4 950
Kokku müüdud	17 190	5 850

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	5 578	1 656
Kokku ostetud	5 578	1 656

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	6 122	5 867

Aruandeperioodil ei ole nõuded seotute osapoolte vastu allahinnatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.09.2023

Osaühing Armadio (registrikood: 10671787) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TEET JÄRVEKÜLG	Juhatuse liige	02.10.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Armadio osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Armadio (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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 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 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 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ene Makus

Vandeaudiitori number 258

OÜ EM AUDIITORTEENUSED

Audiitorettevõtja tegevusloa number 66

Mõrra tee 9, Tallinn, Harju maakond, 11911

03.10.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Armadio (registrikood: 10671787) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENE MAKUS	Vandeaudiitor	03.10.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 212 311
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 224 091
Kokku	14 436 402
Jaotamine	
Dividendideks	3 250 000
Kokku	3 250 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	89463	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5027700
E-posti aadress	armadio@armadio.ee