

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Adelan KVH OÜ

registrikood: 10568109

tänavä Suur-Sõjamäe tn 31

maja number:

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	12
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 Muud ärikulud	16
Lisa 19 Intressikulud	16
Lisa 20 Intressitulud	16
Lisa 21 Seotud osapooled	16
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.

2022.a. realiseerimise netokäive moodustas 938 829 eurot, 2021 .a. on 1 503 831 eurot. Ettevõtte kasum oli 2022.a. 19 834 eurot, 2021 .a. on 443 636 eurot.

Töötasu arvestati 2022.a. 41 575 eurot, sotsiaalmaksu arvestati 13 664 eurot. Töötajate arv 2022.a. majandusastal oli 3 inimest.

OÜ Adelan KVH olulisemad finantssuhtarvud olid :	2022 a.	2021 a.
Ärentaablus, % (arikasum/muugitulu)	20.31	38,17
Puhasrentaablus, % (puhaskasum/muugitulu)	2.11	29,50
Omakapitali tootlus ROE, % (puhaskasum/omakapital)	0.48	10,87
Koguvara rentaablus ROA, % (puhaskasum / koguvard)	0.33	7,33

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 949	58 415	2
Nõuded ja ettemaksed	106 918	67 128	3
Varud	1 419 658	1 013 548	4
Kokku käibevarad	1 537 525	1 139 091	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	33 000	33 000	6
Finantsinvesteeringud	34 090	0	
Nõuded ja ettemaksed	448 156	377 656	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 851 530	4 298 565	7
Materiaalsed põhivarad	146 866	200 824	8
Kokku põhivarad	4 513 642	4 910 045	
Kokku varad	6 051 167	6 049 136	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	92 725	164 134	10
Võlad ja ettemaksed	378 519	309 524	11
Kokku lühiajalised kohustised	471 244	473 658	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 479 755	1 495 144	10
Kokku pikaajalised kohustised	1 479 755	1 495 144	
Kokku kohustised	1 950 999	1 968 802	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	334 775	334 775	13
Kohustuslik reservkapital	33 478	33 478	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 712 081	3 268 445	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 834	443 636	
Kokku omakapital	4 100 168	4 080 334	
Kokku kohustised ja omakapital	6 051 167	6 049 136	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	938 829	1 503 831	14
Muud äritulud	10 493	24 248	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-270 128	-427 869	
Mitmesugused tegevuskulud	-280 746	-340 059	16
Tööjõukulud	-55 239	-42 073	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-142 640	-143 173	7,8
Muud ärikulud	-9 859	-880	18
Ärikasum (kahjum)	190 710	574 025	
Intressitulud	6 497	15	20
Intressikulud	-177 373	-130 404	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	19 834	443 636	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 834	443 636	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Adelan KVH 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. 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

Raha

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

Finantsinvesteeringud

Nii lühi- kui ka pikaajalised investeeringud aktsiatesse (välja arvatud osalused sidus- ja tütarettevõtetes) kajastatakse bilansis ümberhinnatuna bilansipäeval kehtinud õiglasele väärtusele, juhul kui see on mõistliku kulu ja pingutusega usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on üldjuhul finantsinstrumendi noteeritud turuhind.

Kui õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse investeeringud soetusmaksumuse meetodil (soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle teisel ettevõttel (emaettevõttel) on valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest, v.a erandjuhud kui on võimalik selgelt tõendada, et sellise hääleõigusega ei kaasne valitsevat mõju. Valitsev mõju eksisteerib ka siis, kui emaettevõttele kuulub tütarettevõttes 50% või vähem hääleõigusest, kuid emaettevõtte omab tegelikku 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 tütarettevõtetesse 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 vähendamisenä.

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 müügivalmidusse 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 vööloppväärtus 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 finantskohustused (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 korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, 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.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (ettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. tütar- ja sidusettevõtted;
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Sularaha kassas	0	32 582
Arvelduskontod	10 949	25 833
Kokku raha	10 949	58 415

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	86 150	86 150		
Ostjatelt laekumata arved	86 150	86 150		
Nõuded seotud osapoolte vastu	462 014	13 858	448 156	21
Muud nõuded	5 000	5 000		
Viitlaekumised	5 000	5 000		
Ettemaksed	1 910	1 910		
Muud makstud ettemaksed	1 910	1 910		
Kokku nõuded ja ettemaksed	555 074	106 918	448 156	

	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	387 866	10 210	377 656	21
Muud nõuded	5 000	5 000		
Viitlaekumised	5 000	5 000		
Ettemaksed	3 936	3 936		
Muud makstud ettemaksed	3 936	3 936		
Kokku nõuded ja ettemaksed	444 784	67 128	377 656	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Valmistoodang	1 419 658	1 013 548
Kinnisvara arendusprojektidest valminud varad	1 419 658	1 013 548
Kokku varud	1 419 658	1 013 548

Kinnistud soetusmaksumuses 232 tuhat eurot olid seisuga 31.12.2022 koormatud ühishüpeteegiga summas 177 tuhat eurot.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	157 614	170 250
Üksikisiku tulumaks	572	297
Sotsiaalmaks	1 294	757
Kohustuslik kogumispension	33	29
Töötuskindlustusmaksed	47	21
Intress	42 278	15 781
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	201 838	187 135

2021.aasta oktoobris alustas Tolli-ja Maksuamet (EMTA) ettevõtte käibemaksuarvestuse kontrolli. Kontrolli tulemusena leidis EMTA, ettevõtte peaks kasutama teine käibemaksuäär varade võõrandamisel. 2022.aasta juulis jõustunud otsuse alusel sai kajastatud täiendavad käibemaksu- ja intressikohustised (seal hulgas ka võrdlusperioodil 31.12.2021)

Lisa 6 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
12127119	Kinnisvara Projekt OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müü	93	93

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
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
Ostud ja parendused	45 000		45 000
Müügid		-3 353	-3 353
Amortisatsioonikulu		-88 682	-88 682
Ümberliigitamised	-365 000	-35 000	-400 000
31.12.2022			
Soetusmaksumus	319 162	4 459 849	4 779 011
Akumuleeritud kulum	0	-927 481	-927 481
Jääkmaksumus	319 162	3 532 368	3 851 530

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	620 440	533 342
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	52 750	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
Amortisatsioonikulu	-10 917	-43 041	-53 958
31.12.2022			
Soetusmaksumus	78 112	434 397	512 509
Akumuleeritud kulum	-77 207	-288 436	-365 643
Jääkmaksumus	905	145 961	146 866

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Transport	14 721	14 721	0	3.5%	EUR	08.02.2023
Kapitalirendikohustised kokku	14 721	14 721				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud 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			

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
pangalaen	372 494	35 189	337 305		6 kuu EURIBOR+5,5%	EUR	21.03.2027	
pangalaen	77 434	4 839	24 933	47 662	6 kuu EURIBOR+5%	EUR	10.06.2028	
pangalaen	506 831	37 976	468 855		6 kuu EURIBOR+5,5%	EUR	20.07.2027	
Laen seotud osapooltelt	601 000		601 000		20%	EUR	31.12.2026	21
Pikaajalised laenud kokku	1 557 759	78 004	1 432 093	47 662				
Kapitalirendikohustised kokku	14 721	14 721						9
Laenukohustised kokku	1 572 480	92 725	1 432 093	47 662				

	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		6 kuu EURIBOR+5,5%	EUR	21.03.2023	
pangalaen	80 521	7 441	73 080		6 kuu EURIBOR+5%	EUR	12.06.2023	
pangalaen	551 912	83 057	468 855		6 kuu EURIBOR+5,5%	EUR	12.06.2023	
Laen seotud osapooltelt	601 000		601 000		10%	EUR	31.12.2023	21
Pikaajalised laenud kokku	1 638 215	157 974	1 480 241					
Kapitalirendikohustised kokku	21 063	6 160	14 903					9
Laenukohustised kokku	1 659 278	164 134	1 495 144					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	192 959	192 959
Ehitised	3 013 762	3 086 937
Kokku	3 206 721	3 279 896

Laenukohustiste tagatiseks on varad koormatud hüpoteegiga summas 5 384 tuhat eurot.

Seisuga 31. detsember 2022 ei olnud ettevõtte vastavuses teatud laenulepingute eritingimustega, mistõttu laenuandja võib nõuda laenude summas 879 tuhat eurot (mille tagasimakse tähtajad on kuni juuni 2028. a.) ennetähtaegset tagastamist. Aruande koostamisel on juhtkond võtnud arvesse asjaolu, et antud eritingimused on aruandepäevajärgselt muudetud ettevõttele soodsamaks ning laenuandja ei nõudnud laenude ennetähtaegset tagastamist vaid pikendas lepingu tähtaega.

Seetõttu on osa pangalaenudest kajastatud pikaajaliste kohustustena.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	74 719	74 719	
Võlad töövõtjatele	14 663	14 663	
Maksuvõlad	201 838	201 838	5
Muud võlad	48 795	48 795	
Intressivõlad	39 568	39 568	21
Muud viitvõlad	9 227	9 227	
Saadud ettemaksed	24 925	24 925	
Muud saadud ettemaksed	24 925	24 925	
Tagatised	13 579	13 579	
Kokku võlad ja ettemaksed	378 519	378 519	

	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	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 985 532	2 969 665
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	746 383	742 416
Kokku tingimuslikud kohustised	3 731 915	3 712 081

Dividendide väljamaksel omanikele kaasneb sellega maksimaalselt tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2023 kasumiaruandes kajastava dividendide tulumaksu kulu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit 31.12.2022.a

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	334 775	334 775
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	938 829	1 503 831
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	938 829	1 503 831
Kokku müügitulu	938 829	1 503 831
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara ja muu varade renditulu	620 440	533 342
Kinnisvaraala teenuste müük	318 389	154 489
Kinnisvara arendusprojektidest valminud varade müük	0	816 000
Kokku müügitulu	938 829	1 503 831

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	10 493	24 248
Kokku muud äritulud	10 493	24 248

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	-53 288	-88 223
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-113 690	-169 051
Majanduskulud	-21 197	-22 299
Kindlustuskulud	-5 026	-4 634
Hoolduskulud	-47 198	-45 678
Oigusabi	-40 347	-10 174
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-280 746	-340 059

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-41 575	-31 684
Sotsiaalmaksud	-13 664	-10 389
Kokku tööjõukulud	-55 239	-42 073
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 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	-7 144	-880
Muud	-2 715	0
Kokku muud ärikulud	-9 859	-880

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-176 681	-129 614
Intressikulu kapitalirendilt	-692	-790
Kokku intressikulud	-177 373	-130 404

Lisa 20 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	6 497	15
Kokku intressitulud	6 497	15

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 858	10 210	
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 858	10 210	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	52 502	8 925	11
Kokku võlad ja ettemaksed	52 502	8 925	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	448 156	377 656	
Kokku nõuded ja ettemaksed	448 156	377 656	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	601 000	601 000	
Kokku laenukohustised	601 000	601 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	370 656	198 300	198 900	370 656	0	
Kokku antud laenud	370 656	198 300	198 900	370 656	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	370 656	76 000	500	446 156	0	
Kokku antud laenud	370 656	76 000	500	446 156	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
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	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	601 000	0	0	601 000	120 200	
Kokku laenukohustised	601 000	0	0	601 000	120 200	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	124 563	204 291
Kokku müüdnud	124 563	204 291

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 923	25 489
Kokku ostetud	24 923	25 489

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	20 120	17 280

Arvestatud tasu ei sisalda sotsiaalmaksud.

2021.olid allahinnatud laenuhõuded seotud osapoolte vastu summas 169 051 EUR.

2022.olid allahinnatud teenuste eest esitatud nõuded seotud osapoolte vastu summas 113 690.00 EUR.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2022

Adelan KVH OÜ (registrikood: 10568109) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI DROZDOV	Juhatuse liige	14.03.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Adelan KVH OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Adelan KVH OÜ (ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning kasumiaruannet, eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte esitas 2022.aasta jooksul seotud osapooltest rentnikutele rendi- ja kommunaalteenuste arved summas 114 tuhat eurot (kommunaalteenuste eest esitatud arved koos käibemaksuga) ning moodustas samas aruandeperioodis antud rendi-ja kommunaalteenuste arvete allahindluse. Sellest tulenevalt on ettevõtte 2022 müügitulu ja muud tegevuskulud ülehinnatud vastavalt 96 tuhande ja 114 tuhande euro võrra.

Seisuga 31.12.2022 ettevõtte bilansis kajastatud laenuvõetustest on bilansipäevajärgselt tähtjaks laekumata 70 tuhat eurot. Auditi käigus ei saanud me piisavat kindlust veendumaks, et antud laenuvõetused on tõenäoliselt laekuvad, mistõttu võib osutuda vajalikuks teha allahindlus laenuvõetuste vastu. Juhul kui laenuvõetused on osaliselt või täielikult ebatõenäoliselt laekuvad, peaks ettevõtte varad ja omakapital seisuga 31.12.2022 ja 2022 kasum olema allahindluse summa võrra väiksemad.

Ettevõtte bilansis on seisuga 31.12.2022 kajastatud varud summas 1 420 tuhat eurot. Oleme arvamusel et, mõnede varude objektide neto realiseerimisväärtus on langenud madalamaks nende bilansilisest maksumusest (milleks on 93 tuhat eurot). Meie poolt kasutatavad muud praktilised auditiprotseduurid ei võimaldanud meil saada piisavat kindlust antud varude väärtuse osas seisuga 31.12.2022 ning kindlaks määrata, mis summa võrra peaksid ettevõtte varad ja omakapital seisuga 31.12.2022, ning kasum 2022 olema väiksemad.

Nagu on kirjeldatud raamatupidamise aastaaruande lisas 10, ei olnud ettevõtte seisuga 31. detsember 2022 vastavuses teatud laenulepingute tingimustega, mistõttu laenuandja võib nõuda laenu summas 879 tuhat eurot ennetähtaegset tagasimaksmist. Vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale tuleks nimetatud laenu kajastada tervikuna lühiajaliselt, mille tulemusena suureneksid lühiajalised kohustused ja väheneksid pikaajalised kohustused 31. detsembri 2022 seisuga 879 tuhande euro võrra.

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 arvestusekspertide 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 märkustega 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 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 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 auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. 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 asjassepuutuva sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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 arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

Jelena Mäting

Vandeauditori number 584

Finance Audit Estonia OÜ

Auditoorteevõtja tegevusloa number 300

Mõisa tn.4, Tallinn, Harju maakond, 13522

14.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Adelan KVH OÜ (registrikood: 10568109) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JELENA MÄTING	Vandeaudiitor	14.03.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 712 081
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 834
Kokku	3 731 915

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 712 081
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 834
Kokku	3 731 915

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	620440	66.09%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	318389	33.91%	Ei

Sidevahendid

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