

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Adfectio Capital OÜ

registrikood: 12877286

tänavanimi: Rotermanni tn

maja ja korteri number: 2-3b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 5050496

e-posti aadress: km@zenith.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Muud ärikulud	13
Lisa 15 Intressikulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Lisa 17 Tegevuse jätkuvus	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

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

2015. aastal investeeris Adfectio Capital OÜ Nurmenuku kaubanduskeskusesse Tallinnas. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks oli 2023. aastal kaubanduspinna omanik ja haldamine, sh selles paiknevate äripindade üürile andmine.

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

Ettevõtte majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnenud valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske. Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline ega tsükliline.

Jooksvalt tehti remonditöid ning neid tehakse ka 2024. aastal. 2024. aastal on plaanis teha hoonele energiaauditi, mis kajastab, kas ja kuidas saame olemasoleva hoone teha energiatõhusaks.

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

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

2023.a. palgalist tööjõudu ei olnud, kuna vajalikud teenused olid sisse ostetud. Osaühingul on kaks juhatuse liiget, kes 2023. aastal juhatuse liikme tegevuse eest tasu ei saanud.

2024. aastal planeerib ettevõtte jätkata endist tegevust.

Peamised suhtarvud on esitatud järgmises tabelis:

	31.12.2023	31.12.2022
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised	0,43	0,51
ROA (%) (puhaskasum (kahjum)/varad kokku * 100)	1,24	-0,65
ROE (%) (puhaskasum (kahjum)/omakapital kokku * 100)	28,61	-20,64

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	263 100	285 381	2
Nõuded ja ettemaksed	54 074	68 914	3
Kokku käibevarad	317 174	354 295	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 320 000	6 200 000	5
Kokku põhivarad	6 320 000	6 200 000	
Kokku varad	6 637 174	6 554 295	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	51 487	64 092	6
Võlad ja ettemaksed	691 624	635 300	7
Kokku lühiajalised kohustised	743 111	699 392	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 605 569	5 648 949	6
Kokku pikaajalised kohustised	5 605 569	5 648 949	
Kokku kohustised	6 348 680	6 348 341	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	203 454	245 968	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 540	-42 514	
Kokku omakapital	288 494	205 954	
Kokku kohustised ja omakapital	6 637 174	6 554 295	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	887 053	1 004 135	10
Muud äritulud	68 401	1 491	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-350 063	-488 641	12
Mitmesugused tegevuskulud	-22 015	-22 779	13
Muud ärikulud	0	-200 940	14
Ärikasum (kahjum)	583 376	293 266	
Intressitulud	0	55	
Intressikulud	-500 836	-335 835	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	82 540	-42 514	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 540	-42 514	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Adfectio Capital OÜ 2023 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeem 1 alusel.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt soetusmaksumuses.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu ja muid lühiajalisi ettemaksed kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teada olevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud tegevuskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Rendid

Rent on kokkulepe, mille kohaselt rendileandja annab ühe makse või rea maksete eest rentnikule õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul. Ettevõtte saab renditulu kinnisvarainvesteeringult. Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Finantskohustised

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

Tulud

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

Maksustamine

Jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksustatakse üldiselt tulumaksumääraga 20/80 jaotatavate dividendide netosummast, kuid regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse määraga 14/86 dividendide netosummast. Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu.

Seotud osapooled

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

Adfectio Capital OÜ aruandes seotud osapooled on:

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

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnemise aruandekuupäeva 31. detsember 2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha	263 100	285 381
Kokku raha	263 100	285 381

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	43 296	43 296	
Ostjatelt laekumata arved	43 296	43 296	
Ettemaksed	10 778	10 778	
Tulevaste perioodide kulud	10 778	10 778	
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 074	54 074	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	51 979	51 979	
Ostjatelt laekumata arved	51 979	51 979	
Muud nõuded	3 750	3 750	16
Ettemaksed	13 185	13 185	
Tulevaste perioodide kulud	13 185	13 185	
Kokku nõuded ja ettemaksed	68 914	68 914	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 661	7 261
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 661	7 261

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

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma. Vt. lisa 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	6 400 000
Ostud ja parendused	940
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-200 940
31.12.2022	6 200 000
Ostud ja parendused	51 964
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	68 036
31.12.2023	6 320 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	616 461	606 674
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	60 261	58 398

Kasutusrenditulu teenitakse kinnisvarainvesteeringult, mille bilansiline väärtus on 6 320 tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on NEWSEC VALUATIONS EE OÜ poolt koostatud hindamisakt, mis on koostatud seisuga 31.12.2023.

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

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi: renditulu kasv 2% (2022: 2%), diskontomäär 10,23% (2022: 10,23%), kapitalisatsioonimäär 9% (2022: 9%).

Vt. lisad 10, 11, 12 ja 14.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 703 056	51 487	2 651 569	0	3,3%+6 kuu euribor	EUR	29.11.2025	
Laen seotud osapooletl	2 954 000	0	2 954 000	0	11%	EUR	12.10.2025	17
Pikaajalised laenud kokku	5 657 056	51 487	5 605 569	0				
Laenukohustised kokku	5 657 056	51 487	5 605 569	0				

	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	2 759 041	64 092	2 694 949	0	3,3%+6 kuu euribor	EUR	29.11.2025	
Laen seotud osapooletl	2 954 000	0	2 954 000	0	8%	EUR	12.10.2025	17
Pikaajalised laenud kokku	5 713 041	64 092	5 648 949	0				
Laenukohustised kokku	5 713 041	64 092	5 648 949	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	6 320 000	6 200 000
Kokku	6 320 000	6 200 000

Pangalaenu tagatiseks on kinnistu bilansilise maksumusega 6 320 tuhat eurot ja osaühingu osadele 100% pant. Hüpoteek Luminor Pank AS kasuks summas 4 774 tuhat eurot.

Aruandeaasta intressikulu laenudelt oli 500 836 eurot (2022 aastal 335 835 eurot), vt. lisa 15, millest tasumata summa 31.12.2023 seisuga oli 512 174 eurot (31.12.2022 summas 446 811 eurot), vt lisa 7.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	38 471	38 471	
Maksuvõlad	3 661	3 661	4
Muud võlad	574 674	574 674	
Intressivõlad	512 174	512 174	6
Dividendivõlad	50 000	50 000	16
Muud viitvõlad	12 500	12 500	
Saadud ettemaksed	74 818	74 818	
Kokku võlad ja ettemaksed	691 624	691 624	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	46 779	46 779	
Maksuvõlad	7 261	7 261	4
Muud võlad	509 311	509 311	
Intressivõlad	446 811	446 811	6
Dividendivõlad	50 000	50 000	16
Muud viitvõlad	12 500	12 500	
Saadud ettemaksed	71 949	71 949	
Kokku võlad ja ettemaksed	635 300	635 300	

Real "Intressivõlad" sisaldavad kohustisi seotud osapooltele summas 510 540 eurot (2022 aastal summas 445 600 eurot). Vt. lisa 16.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	228 795	162 763
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	57 199	40 691
Kokku tingimuslikud kohustised	285 994	203 454

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	887 053	1 004 135	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	887 053	1 004 135	
Kokku müügitulu	887 053	1 004 135	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	616 461	606 674	5
Vahendatud teenused	270 592	397 461	
Kokku müügitulu	887 053	1 004 135	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	68 036	0	5
Kindlustushüvitised	365	1 491	
Kokku muud äritulud	68 401	1 491	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	248 420	380 990	
Kinnisvara valitsemise kulud	45 141	43 278	5
Kinnisvara haldamise kulud	15 120	15 120	5
Remondikulud	36 415	44 286	
Maamaks	4 967	4 967	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	350 063	488 641	

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Kindlustus	2 655	2 350
Raamatupidamine	7 910	6 863
Auditeerimine	1 870	1 700
Muud	9 580	11 866
Kokku mitmesugused tegevuskulud	22 015	22 779

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	200 940	5
Kokku muud ärikulud	0	200 940	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu pangalaenult	175 896	99 515	
Intressikulu laenudelt seotud osapooltelt	324 940	236 320	16
Kokku intressikulud	500 836	335 835	

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	3 750	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	3 750	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	560 540	495 600	7
Kokku võlad ja ettemaksed	560 540	495 600	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 954 000	2 954 000	6
Kokku laenukohustised	2 954 000	2 954 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 954 000	2 954 000	236 320	6,15
Kokku laenukohustised	2 954 000	2 954 000	236 320	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 954 000	2 954 000	324 940	6,15
Kokku laenukohustised	2 954 000	2 954 000	324 940	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	3 750	350
Kokku müüdid	3 750	350

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

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

Lisa 17 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2023 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 426 tuhat euro võrra. Ettevõtte juhatus on hinnanud olukorda ja peab ettevõtte tegevust jätkuvaks ning käibekapitali piisavaks jooksvate kohustiste täitmiseks. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringul on tugev üürirahavoog nii äri- kui ka finantseerimistegevuse finantseerimiseks, mistõttu ettevõtte juhtkonna hinnangul on ettevõtte käibekapital piisav lühiajaliste kohustiste katmiseks tavapärase äritegevuse raames. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsenud ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.04.2024

Adfectio Capital OÜ (registrikood: 12877286) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROMAN CHAYKOVSKIY	Juhatuse liige	22.04.2024
ILYA POROSHIN	Juhatuse liige	22.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Adfectio Capital OÜ osanikule.

Arvamus

Oleme auditeerinud Adfectio Capital OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 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.

Tegevuse jätkuvusega seotud oluline ebakindlus

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 17, millest nähtub, et seisuga 31.12.2023 aastal ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 426 tuh. euro võrra. Nagu lisas 17 märgitud, annavad need tingimused märku ebakindluse esinemisest, mis võivad tekitada kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Meie arvamust ei ole modifitseeritud seoses selle asjaoluga.

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 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 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 auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada 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/

Ivi Kärt

Vandeaudiitori number 580

Audiitorbüroo Rostok & Kärt OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 258

Mäe tn 9, Kiili alev, Kiili vald, Harju maakond, 75401

23.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Adfectio Capital OÜ (registrikood: 12877286) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVI KÄRT	Vandeaudiitor	23.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	203 454
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 540
Kokku	285 994
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	285 994
Kokku	285 994

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	203 454
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 540
Kokku	285 994
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	285 994
Kokku	285 994

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	887053	100.00%	Jah

Sidevahendid

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