

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2024

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2024

**ärinimi:** Adfectio Capital OÜ

**registrikood:** 12877286

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,  
Rotermanni tn 2-3b

**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 Intressikulud                       | 13 |
| Lisa 15 Seotud osapooled                    | 13 |
| Lisa 16 Tegevuse jätkuvus                   | 14 |
| Aruande allkirjad                           | 15 |
| Vandeaudiitori aruanne                      | 16 |

## Tegevusaruanne

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

2015. aastal investeeris Adfectio Capital OÜ Nurmenuku kaubanduskeskusesse Tallinnas. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks oli 2024. aastal kaubanduspinna omanine ning haldamine, sh selles paiknevate äripindade üürile andmine.

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

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

Jooksvalt tehti remonditöid ning neid tehakse ka 2025. aastal.

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.

2024.a. palgalist tööjõudu ei olnud, kuna vajalikud teenused olid sisse ostetud. Osaühingul on kaks juhatuse liiget, kes 2024. aastal juhatuse liikme tegevuse eest tasu ei saanud.

2025. aastal planeerib ettevõtte jätkata endist tegevust.

Peamised suhtarvud on esitatud järgmises tabelis:

|                                                                                       | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised | 0,22       | 0,43       |
| ROA (%) (puhaskasum (kahjum)/varad kokku * 100)                                       | 1,01       | 1,24       |
| ROE (%) (puhaskasum (kahjum)/omakapital kokku * 100)                                  | 19,98      | 28,61      |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2024       | 31.12.2023       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 563 339          | 263 100          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 268 026          | 54 074           | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>831 365</b>   | <b>317 174</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 6 291 500        | 6 320 000        | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>6 291 500</b> | <b>6 320 000</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>7 122 865</b> | <b>6 637 174</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 2 648 964        | 51 487           | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 159 391        | 691 624          | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>3 808 355</b> | <b>743 111</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 2 954 000        | 5 605 569        | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>2 954 000</b> | <b>5 605 569</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>6 762 355</b> | <b>6 348 680</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            | 9       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 285 994          | 203 454          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 72 016           | 82 540           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>360 510</b>   | <b>288 494</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>7 122 865</b> | <b>6 637 174</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2024           | 2023           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 868 976        | 887 053        | 10      |
| Muud äritulud                               | 330            | 68 401         | 11      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -306 651       | -350 063       | 12      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -36 135        | -22 015        | 13      |
| Muud ärikulud                               | -28 500        | 0              | 5       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>498 020</b> | <b>583 376</b> |         |
| Intressikulud                               | -424 397       | -500 836       | 15      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -4             | 0              |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>73 619</b>  | <b>82 540</b>  |         |
| Tulumaks                                    | -1 603         | 0              |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>72 016</b>  | <b>82 540</b>  |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Adfectio Capital OÜ 2024 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 osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt soetusmaksumuses.

### Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksed

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

### Kinnisvarainvesteeringud

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

### Rendid

Rent on kokkulepe, mille kohaselt rendileandja annab ühe makse või rea maksete eest rentnikule õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul. Ettevõtte saab renditulu 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**

Eesti tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

2024. aastal oli tulumaksumäär 20% (20/80 väljamakse netosummast) ning regulaarsetele dividendidele kehtis madalam tulumaksumäär 14% (14/86 dividendide netosummast). Alates 1. jaanuarist 2025 on tulumaksumäär 22% (22/78 väljamakse netosummast) ja regulaarsetele dividendidele varem kehtinud soodusmäär 14% (14/86) enam ei kehti.

Dividendide maksmisega seotud tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodil. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida, kui ettevõtte maksab kogu jaotamata kasumi välja dividendidena, on avalikustatud lisas 8.

**Seotud osapooled**

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Affectio Capital OÜ aruandes seotud osapooled on:

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

**Sündmused pärast aruandekuupäeva**

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva 31.detsember 2024 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)

|            | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|------------|------------|------------|
| Raha       | 563 339    | 263 100    |
| Kokku raha | 563 339    | 263 100    |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2024     | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 32 666         | 32 666         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 32 666         | 32 666         |
| Ettemaksed                        | 235 360        | 235 360        |
| Tulevaste perioodide kulud        | 235 360        | 235 360        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>268 026</b> | <b>268 026</b> |
|                                   |                |                |
|                                   | 31.12.2023     | 12 kuu jooksul |
| 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         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>54 074</b>  | <b>54 074</b>  |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 9 023        | 3 661        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>9 023</b> | <b>3 661</b> |

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                   |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
|                                           |                  |
| <b>31.12.2022</b>                         | <b>6 200 000</b> |
| Ostud ja parendused                       | 51 964           |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 68 036           |
| <b>31.12.2023</b>                         | <b>6 320 000</b> |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -28 500          |
| <b>31.12.2024</b>                         | <b>6 291 500</b> |

|                                                 | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 627 287     | 616 461     |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 64 839      | 60 261      |

Kasutusrenditulu teenitakse kinnisvarainvesteeringult, mille bilansiline väärtus on 6 291 500 eurot.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on NEWSEC VALUATIONS EE OÜ poolt koostatud hindamisakt, mis on koostatud seisuga 31.12.2024, väärtusele 6 540 tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase 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% (2023: 2%), diskontomäär 10,09% (2023: 10,23%), kapitalisatsioonimäär 9% (2023: 9%).

Juhatus otsustas kajastada kinnisvara õiglast väärtust konservatiivsel alusel, määrates selleks 6 291 500 eurot, mis on 3,8% madalam hindamisakti järgsest väärtusest. Väärtuse alandamise põhjuseks on vakantsusmäära tõus 4,9%-lt 8,7%-ni, mis mõjutab objekti tulevikutulust ning õigustab konservatiivsemat hinnangut. Valitud väärtus jääb hindamisakti hinnatäpsuse vahemikku.

Vt. lisad 10, 11, 12.

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2024 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär       | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                    |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                    |             |             |         |
| Pangalaen                        | 2 648 964  | 2 648 964                         | 0                   | 0           | 3,3%+6 kuu euribor | EUR         | 29.11.2025  |         |
| Laen seotud osapoolelt           | 2 954 000  | 0                                 | 0                   | 2 954 000   | 8%                 | EUR         | 12.10.2035  | 15      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 5 602 964  | 2 648 964                         | 0                   | 2 954 000   |                    |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 5 602 964  | 2 648 964                         | 0                   | 2 954 000   |                    |             |             |         |

  

|                                  | 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 osapoolelt           | 2 954 000  | 0                                 | 2 954 000           | 0           | 11%                | EUR         | 12.10.2025  | 15      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 5 657 056  | 51 487                            | 5 605 569           | 0           |                    |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 5 657 056  | 51 487                            | 5 605 569           | 0           |                    |             |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
| Ehitised                                              | 6 291 500        | 6 320 000        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>6 291 500</b> | <b>6 320 000</b> |

Pangalaenu tagatiseks on kinnistu bilansilise maksumusega 6 291 500 eurot ja osaühingu osadele 100% pant. Hüpoteek Luminor Pank AS kasuks summas 4 774 tuhat eurot.

Aruandeaasta intressikulu seotud osapoolte laenudelt kokku oli 236 320 eurot (2023 aastal 324 940 eurot), vt. lisa 15, millest tasumata summa 31.12.2024 seisuga oli 746 860 eurot (31.12.2023 summas 510 540 eurot), vt lisa 7.

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2024       | 12 kuu jooksul   | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 266 119          | 266 119          |         |
| Maksuvõlad                       | 9 023            | 9 023            | 4       |
| Muud võlad                       | 811 852          | 811 852          |         |
| Intressivõlad                    | 747 749          | 747 749          | 6       |
| Dividendivõlad                   | 50 000           | 50 000           | 15      |
| Muud viitvõlad                   | 14 103           | 14 103           |         |
| Saadud ettemaksed                | 72 397           | 72 397           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 159 391</b> | <b>1 159 391</b> |         |

  

|                                  | 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         | 15      |
| Muud viitvõlad                   | 12 500         | 12 500         |         |
| Saadud ettemaksed                | 74 818         | 74 818         |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>691 624</b> | <b>691 624</b> |         |

Real "Intressivõlad" sisaldavad kohustisi seotud osapooltele summas 746 860 eurot (2023 aastal summas 510 540 eurot). Vt. lisa 15.

## Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                |                |
| Võimalikud dividendid                       | 279 248        | 228 795        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 78 762         | 57 199         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>358 010</b> | <b>285 994</b> |

## Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2024           | 2023           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |         |
| Eesti                                       | 868 976        | 887 053        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>868 976</b> | <b>887 053</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>868 976</b> | <b>887 053</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |         |
| Renditulu                                   | 627 287        | 616 461        | 5       |
| Vahendatud teenused                         | 241 689        | 270 592        |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>868 976</b> | <b>887 053</b> |         |

## Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2024       | 2023          | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|------------|---------------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0          | 68 036        | 5       |
| Kindlustushüvitised                                        | 330        | 365           |         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>330</b> | <b>68 401</b> |         |

## Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2024           | 2023           | Lisa nr |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 220 669        | 248 420        |         |
| Kinnisvara valitsemise kulud                     | 46 695         | 45 141         | 5       |
| Kinnisvara haldamise kulud                       | 18 144         | 15 120         | 5       |
| Remondikulud                                     | 15 952         | 36 415         |         |
| Maamaks                                          | 5 191          | 4 967          |         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>306 651</b> | <b>350 063</b> |         |

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2024          | 2023          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Kindlustus                             | 2 599         | 2 655         |
| Raamatupidamine                        | 11 591        | 7 910         |
| Auditeerimine                          | 1 925         | 1 870         |
| Muud                                   | 20 020        | 9 580         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>36 135</b> | <b>22 015</b> |

## Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

|                                           | 2024           | 2023           | Lisa nr |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Intressikulu pangalaenult                 | 188 077        | 175 896        |         |
| Intressikulu laenudelt seotud osapooltelt | 236 320        | 324 940        | 15      |
| <b>Kokku intressikulud</b>                | <b>424 397</b> | <b>500 836</b> |         |

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2024       | 31.12.2023     | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|---------|
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |                  |                |         |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 796 860          | 560 540        | 7       |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 230 000          | 0              |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>1 026 860</b> | <b>560 540</b> |         |

| PIKAAJALISED                 | 31.12.2024       | 31.12.2023       | Lisa nr |
|------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Laenukohustised              |                  |                  |         |
| Emaettevõtja                 | 2 954 000        | 2 954 000        | 6       |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>2 954 000</b> | <b>2 954 000</b> |         |

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2022       | 31.12.2023       | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------|---------|
| Emaettevõtja                 | 2 954 000        | 2 954 000        | 324 940                     | 6,14    |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>2 954 000</b> | <b>2 954 000</b> | <b>324 940</b>              |         |

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2023       | 31.12.2024       | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------|---------|
| Emaettevõtja                 | 2 954 000        | 2 954 000        | 236 320                     | 6,14    |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>2 954 000</b> | <b>2 954 000</b> | <b>236 320</b>              |         |

| MÜÜDUD              | 2024     | 2023         |
|---------------------|----------|--------------|
|                     | Teenused | Teenused     |
| Emaettevõtja        | 0        | 3 750        |
| <b>Kokku müüdid</b> | <b>0</b> | <b>3 750</b> |

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

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

## Lisa 16 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2024 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 2 977 tuh euro võrra, mis on seotud pangalaenu lõpptähtajaga 29.11.2025. Juhatus otsib võimalusi olemasoleva pangalaenu refinantseerimiseks ning on vajadusel valmis laenu osaliselt või täielikult oma vahenditest tasuma. Ettevõtte juhatus on hinnanud olukorda ja peab ettevõtte tegevust jätkuvaks ning käibekapitali piisavaks jooksvate kohustiste täitmiseks. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringul on tugev üürirahavoog nii äri- kui ka finantseerimistegevuse finantseerimiseks, mistõttu ettevõtte juhtkonna hinnangul on ettevõtte käibekapital piisav lühiajaliste kohustiste katmiseks tavapärase äritegevuse raames. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.05.2025

**Adfectio Capital OÜ (registrikood: 12877286) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ILYA POROSHIN      | Juhatuse liige     | 14.05.2025           |
| ROMAN CHAYKOVSKIY  | Juhatuse liige     | 14.05.2025           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Adfectio Capital OÜ osanikele.

Oleme üle vaadanud Adfectio Capital OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

## Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) " Mõõdunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus ". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

## Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Adfectio Capital OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Asjaolu rõhutamine

Oma kokkuvõtet modifitseerimata juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 16, millest nähtub, et seisuga 31.12.2024 aastal ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 2 977 tuh. euro võrra. Nagu lisas 16 märgitud otsib juhtkond võimalusi olemasoleva pangalaenu refinantseerimiseks ning osanikud on vajadusel valmis laenu osaliselt või täielikult oma vahenditest tasuma.

/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

15.05.2025

# Audiitorite digitaalallkirjad

Adfectio Capital OÜ (registrikood: 12877286) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| IVI KÄRT           | Vandeaudiitor      | 15.05.2025           |

**Kasumi jaotamise ettepanek**  
(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2024     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 285 994        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 72 016         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>358 010</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 358 010        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>358 010</b> |

**Kasumi jaotamise otsus**  
(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2024     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 285 994        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 72 016         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>358 010</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 358 010        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>358 010</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | EMTAK versioon | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | EMTAK 2025     | 868976          | 100.00%     | Jah            |