

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: ABC Vara aktsiaselts

registrikood: 10454920

tänavaja/talu nimi, Mustjuure tn 9
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10618

telefon: +372 6505500

e-posti aadress: info@abc.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Aktsiakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud ärikulud	14
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 16 Tulumaks	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

ABC Vara AS tegevusaladeks on kinnisvara arendus ja rentimine. Ettevõtte müügitulu 2023. aastal oli 553 895 eurot (2022: 543 909). Aasta puhaskasum moodustas 473 021 eurot (2022: 167 889).

Ettevõtte renditavad objektid on Tallinnas Mustjuure 9 asuv büroohoone, Harkus Aia põik 4 asuv lao- ja kontorihoone, Harkus Aia põik 2 asuv autode keretöökoda ja Pärnus Haapsalu mnt 41 asuv kauplusehoone.

Töötajaid 2023. ja 2022. aastal ei olnud, tööjõukulud (töötasu koos sotsiaalmaksudega) moodustasid 0 (2022: 4 465) eurot. Juhatuse liikmele 2023. ja 2022. aasta jooksul juhatuse liikme tasu ei ole arvestatud.

2023. aastal tõusid seoses euribori tõusuga intressimäärad, mis tõi kaasa intressikulude olulise suurenemise. 2024. aastaks on euribori tõus peatunud ning aasta teises pooles võib oodata ka kerget langust, seega intressikulud oluliselt ei muutu.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad järgmised suhtarvud:

	2023	2022
Omakapitali osakaal	74,0%	71,3%
Müügitulu muutus	1,8%	4,1%
Varade muutus	1,2%	-7,9%
Omakapitali muutus	5,0%	-7,6%
Omakapitali rentaablus	8,7%	3,0%
Varade rentaablus	6,3%	2,2%
Võlakordaja	0,26	0,29

Omakapitali osakaal	= Omakapital / Bilansimaht
Omakapitali rentaablus	= Puhaskasum / Keskmine omakapital
Varade rentaablus	= Puhaskasum / Keskmised koguvamad
Võlakordaja	= Kohustised kokku / Bilansimaht

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	363 540	424 640	
Nõuded ja ettemaksed	15 850	16 785	2
Kokku käibevarad	379 390	441 425	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 103 747	6 938 641	4
Materiaalsed põhivarad	14 793	32 132	5
Kokku põhivarad	7 118 540	6 970 773	
Kokku varad	7 497 930	7 412 198	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	544 595	179 109	6
Võlad ja ettemaksed	43 974	33 154	7
Kokku lühiajalised kohustised	588 569	212 263	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 362 039	1 906 634	6
Võlad ja ettemaksed	0	9 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 362 039	1 915 634	
Kokku kohustised	1 950 608	2 127 897	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	894 763	894 763	9
Ülekurss	1 256 326	1 256 326	
Kohustuslik reservkapital	89 476	89 476	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 833 736	2 875 847	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	473 021	167 889	8
Kokku omakapital	5 547 322	5 284 301	
Kokku kohustised ja omakapital	7 497 930	7 412 198	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	553 895	543 909	10
Muud äritulud	155 831	37 021	11
Mitmesugused tegevuskulud	-107 295	-126 271	12
Tööjõukulud	0	-4 465	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-18 919	-38 190	5
Muud ärikulud	0	-84 071	14
Ärikasum (kahjum)	583 512	327 933	
Intressikulud	-104 195	-50 491	
Muud finantstulud ja -kulud	27 890	27 366	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	507 207	304 808	
Tulumaks	-34 186	-136 919	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	473 021	167 889	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ABC Vara AS-i raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Ettevõtte on väikeettevõtte ja on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aruande. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Lähtuvalt ettevõtte suurusest on muudetud informatsiooni esitusviisi ning alates käesolevast aruandeperioodist koostatud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aruanne.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse aruandes nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed sisaldavad nõudeid ostjate vastu, muid nõudeid, viitlaekumisi ja ettemakseid. Kui eeldatav nõude realiseerumistähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kajastatakse nõuded ja ettemaksed lühiajalistena, kui see ületab kahteist kuud, pikaajalistena.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks ja immateriaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 eurot.

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

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Masinad ja seadmed 3-5 aastat
- Muu inventar 3-5 aastat

Maad ja kunstiväärtusi ei amortiseerita.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustist liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kui ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kus kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil. Edasi esitatavad kulud kajastatakse netosummas.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

ABC Vara AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted ja sidusettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

ABC Vara AS poolt teostatud tehingud ja saldod seotud osapooltega on kajastatud seotud osapoolte lisas.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Varade ja kohustiste hindamisel on arvestatud oluliste asjaoludega, mis ilmnesid raamatupidamise aastaaruande koostamisperioodil ning mis on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis võivad mõjutada järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	12 883	12 883
Ostjatelt laekumata arved	12 883	12 883
Muud nõuded	1 954	1 954
Intressinõuded	1 954	1 954
Ettemaksed	1 013	1 013
Tulevaste perioodide kulud	1 013	1 013
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 850	15 850
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	16 727	16 727
Ostjatelt laekumata arved	16 727	16 727
Muud nõuded	58	58
Intressinõuded	58	58
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 785	16 785

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	6 812	7 744
Erisoodustuse tulumaks	0	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 812	7 750

Maksuvõlad on toodud lisas 7.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	7 075 696
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-84 071
Müügid	-52 984
31.12.2022	6 938 641
Ostud ja parendused	9 275
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	155 831
31.12.2023	7 103 747

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	523 671	513 951
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	31 123	47 016
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	90 000

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on tuginetud eksperdi poolt koostatud eksperthinnangule.

Hoonestamata kinnistute hindamisel on kasutatud võrreldavate tehingute meetodit, mille puhul on lähtutud tegelikest tehingutest analoogsete objektidega, vajadusel on arvestatud ka turuväärtust suurendavaid ja vähendavaid tegureid.

Hoonete hindamisel on kasutatud kas diskonteeritud rahavoogude meetodit, kus õiglase väärtuse leidmisel on diskonteeritud järgmise 5 aasta rahavood lähtuvalt kehtivatest lepingutest ja eeldatavatest turuhindadest ning -vakantsustest ning pärast seda on leitud võimalik objekti lõppväärtus perpetuitedina või on leitud õiglane väärtus kehtivate lepingute ja/või turu rendihinna, haldamiskulude ja vakantsusmäära alusel, kasutades turu keskmist kapitalisatsioonimäära. 2023. aastal on hoonete hindamisel kapitalisatsioonimäärana kasutatud 7,0% - 8,5% (võrreldaval perioodil 7,0% - 8,5%).

Laenukohustiste tagatiseks on seatud hüpoteegid seisuga 31.12.2023 summas 3 394 851 (2022: 3 394 851) eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 5 311 035 (2022: 5 239 929) eurot, lisa 6. Lisaks on kinnisvarainvesteeringutele seatud hüpoteegid seisuga 31.12.2023 summas 1 508 000 (2022: 6 968 000) eurot seatud isikute kohustiste tagamiseks, mis on bilansis kajastatud summas 963 300 (2022: 1 600 000) eurot, lisa 15,17.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kajastub lisas 10 ja otsesed haldamiskulud lisas 12. Rendile antud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31.12.2022 on 7 005 035 (2022: 6 839 929) eurot.

Rendilepingute olulise tingimusena võib välja tuua osade objektide üüri suurenemise. Üüri suurenemine aastast on vastavalt objektile kas 2% või THI -kuid mitte rohkem kui 2%.

Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist ja õiglase väärtuse muutusest kajastub lisas 11 ning kahjum lisas 14.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	12 652	183 416	196 068
Akumuleeritud kulum	-6 354	-119 392	-125 746
Jääkmaksumus	6 298	64 024	70 322
Amortisatsioonikulu	-2 466	-35 724	-38 190
31.12.2022			
Soetusmaksumus	12 652	183 416	196 068
Akumuleeritud kulum	-8 820	-155 116	-163 936
Jääkmaksumus	3 832	28 300	32 132
Ostud ja parendused	0	1 580	1 580
Amortisatsioonikulu	-1 496	-17 423	-18 919
31.12.2023			
Soetusmaksumus	12 652	184 996	197 648
Akumuleeritud kulum	-10 316	-172 539	-182 855
Jääkmaksumus	2 336	12 457	14 793

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen 1	1 466 811	104 772	1 362 039		6k euribor +1,89%	EUR	13.12.2026
Laen 2	439 823	439 823	0		6k euribor +2,3%	EUR	18.10.2024
Pikaajalised laenud kokku	1 906 634	544 595	1 362 039				
Laenukohustised kokku	1 906 634	544 595	1 362 039				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen 1	1 571 583	104 772	1 466 811		6k euribor +1,89%	EUR	13.12.2026
Laen 2	514 160	74 337	439 823		6k euribor +2,3%	EUR	18.10.2024
Pikaajalised laenud kokku	2 085 743	179 109	1 906 634				
Laenukohustised kokku	2 085 743	179 109	1 906 634				

Laenukohustiste tagatiseks on seatud hüpoteek koguväärtuses 3 394 851 (2022: 3 394 851) eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 5 311 035 (2022: 5 239 929) eurot, lisa 4. Lisatagatisena seatud osapoole garantii summas 700 000 (2022: 700 000) eurot, lisa 17.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	22 730	22 730	0	
Maksuvõlad	6 812	6 812	0	3
Muud võlad	5 432	5 432	0	
Intressivõlad	5 432	5 432	0	
Mitmesugused võlad	9 000	9 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	43 974	43 974	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	21 557	21 557	0	
Maksuvõlad	7 750	7 750	0	3
Muud võlad	3 847	3 847	0	
Intressivõlad	3 847	3 847	0	
Mitmesugused võlad	9 000	0	9 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	42 154	33 154	9 000	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 645 406	2 434 989
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	661 351	608 747
Kokku tingimuslikud kohustised	3 306 757	3 043 736

Võimalikelt dividendidelt tulumaksukohustise arvutamisel ei ole arvestatud madalama maksumäära mõju.

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	894 763	894 763
Aktsiate arv (tk)	894 763	894 763
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	553 895	543 909	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	553 895	543 909	
Kokku müügitulu	553 895	543 909	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rent	523 671	513 951	4
Inventari rent	18 224	17 958	
Administreerimine	12 000	12 000	
Kokku müügitulu	553 895	543 909	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	37 016	4
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	155 831	0	4
Muud	0	5	
Kokku muud äritulud	155 831	37 021	

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Energia	-2 730	-14 379	4
Elektrienergia	-451	-7 585	
Soojusenergia	-2 279	-6 794	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 895	-8 071	4
Raamatupidamis-, administreerimisteenus	-26 577	-21 829	
Muud halduskulud	-15 080	-18 858	4
Kindlustus	-5 418	-5 708	4
Projektijuhtimine, konsultatsioon	-44 400	-44 400	
Juriidilised teenused ja notaritasud	-3 662	-3 855	
Muud	-1 533	-9 171	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-107 295	-126 271	

Edasi esitatud kulud, mida kajastatakse netosummas, moodustasid 107 529 (2022: 129 009) eurot.

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	0	-3 349
Sotsiaalmaksud	0	-1 116
Kokku tööjõukulud	0	-4 465

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-84 071	4
Kokku muud ärikulud	0	-84 071	

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Hüpoteegi hüvitis	24 238	27 300
Intressitulud	3 652	66
Kokku muud finantstulud ja -kulud	27 890	27 366

Hüpoteegi hüvitisena on kajastatud hüvitis seotud osapoolelt kinnistute kasutamise eest laenude tagatisena, vt lisa 4.

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	210 000	34 186	600 000	136 919
Eesti	210 000	34 186	600 000	136 919
Kokku	210 000	34 186	600 000	136 919

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ABC Grupi AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 288	1 647
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 250	12 875
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 538	14 522
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	6 120	6 120
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 424	5 128
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 752	0
Kokku võlad ja ettemaksed	13 296	11 248

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	53 848	55 749
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	443 673	445 581
Kokku müüdud	497 521	501 330

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	62 534	61 702
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	22 509	32 602
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 860	1 795
Kokku ostetud	89 903	96 099

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi aruandeperioodil ega võrreldaval perioodil arvestatud ei ole.

Info seotud osapoolte kasuks seatud tagatiste ning neilt saadud garantiide kohta on toodud vastavalt lisas 4 ja lisas 6.

Info makstud dividendide kohta on toodud lisas 16.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2024

ABC Vara aktsiaselts (registrikood: 10454920) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLE KUKK	Juhatuse liige	15.05.2024

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ABC Vara aktsiaselts aktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud ABC Vara aktsiaselts (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.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali

põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Margit Viks

Vandeaudiitori number 526

Aktsiaselts BDO Eesti

Audiitorettevõtja tegevusloa number 1

Veskiposti tn 2, Tallinn, Harju maakond, 10138

15.05.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

ABC Vara aktsiaselts (registrikood: 10454920) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGIT VIKS	Vandeaudiitor	15.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 833 736
Aruandeaasta kasum (kahjum)	473 021
Kokku	3 306 757
Jaotamine	
Dividendideks	160 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 146 757
Kokku	3 306 757

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	523671	94.54%	Jah
Kontorimasinate ja -seadmete rentimine ja kasutusrent, k.a arvutid	7733	18224	3.29%	Ei