

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: ABC Vara aktsiaselts

registrikood: 10454920

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Kapitalirent	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Aktsiakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Muud ärikulud	15
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 17 Tulumaks	15
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

ABC Vara AS tegevusaladeks on kinnisvara arendus ja rentimine. Ettevõtte müügitulu 2022. aastal oli 543 909 eurot (2021: 522 278). Aasta puhaskasum moodustas 167 889 eurot (2021: 375 734).

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 oli 2022. aastal 0 (2021: 1), tööjõukulud (töötasu koos sotsiaalmaksudega) moodustasid 4 465 (2021: 19 727) eurot. Juhatusel liikmele 2022. aasta ja 2021. aasta jooksul juhatuse liikme tasu ei ole arvestatud.

2022. aasta teisel poolel hakkasid seoses euribori tõusuga tõusma intressimäärad. 2023. aastal euribori tõus jätkub ja see toob kaasa olulise intressikulude suurenemise.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad järgmised suhtarvud:

	2022	2021
Omakapitali osakaal	71,3%	71,1%
Müügitulu muutus	4,1%	-3,0%
Varade muutus	-7,9%	-3,8%
Omakapitali muutus	-7,6%	-1,3%
Omakapitali rentaablus	3,0%	6,5%
Varade rentaablus	2,2%	4,6%
Võlakordaja	0,29	0,29

Omakapitali osakaal	= Omakapital / Bilansimaht
Omakapitali rentaablus	= Puhaskasum / Keskmise omakapital
Varade rentaablus	= Puhaskasum / Keskmised koguvabad
Võlakordaja	= Kohustised kokku / Bilansimaht

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	424 640	880 027	
Nõuded ja ettemaksed	16 785	18 368	2
Kokku käibevarad	441 425	898 395	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 938 641	7 075 696	4
Materiaalsed põhivarad	32 132	70 322	5
Kokku põhivarad	6 970 773	7 146 018	
Kokku varad	7 412 198	8 044 413	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	179 109	179 727	7
Võlad ja ettemaksed	33 154	53 532	8
Kokku lühiajalised kohustised	212 263	233 259	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 906 634	2 085 742	7
Võlad ja ettemaksed	9 000	9 000	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 915 634	2 094 742	
Kokku kohustised	2 127 897	2 328 001	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	894 763	894 763	10
Ülekurs	1 256 326	1 256 326	
Kohustuslik reservkapital	89 476	89 476	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 875 847	3 100 113	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	167 889	375 734	9
Kokku omakapital	5 284 301	5 716 412	
Kokku kohustised ja omakapital	7 412 198	8 044 413	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	543 909	522 278	11
Muud äritulud	37 021	192 288	12
Mitmesugused tegevuskulud	-126 271	-140 601	13
Tööjõukulud	-4 465	-19 727	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-38 190	-39 185	5
Muud ärikulud	-84 071	-5	15
Ärikasum (kahjum)	327 933	515 048	
Intressikulud	-50 491	-58 464	
Muud finantstulud ja -kulud	27 366	31 650	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	304 808	488 234	
Tulumaks	-136 919	-112 500	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	167 889	375 734	

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 kahtteist 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.

Finantskohustis 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.

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)

	31.12.2022	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
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	18 282	18 282
Ostjatelt laekumata arved	18 282	18 282
Muud nõuded	45	45
Intressinõuded	45	45
Ettemaksed	41	41
Tulevaste perioodide kulud	19	19
Muud makstud ettemaksed	22	22
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 368	18 368

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	7 744	2 628
Üksikisiku tulumaks	0	200
Erisoodustuse tulumaks	6	0
Sotsiaalmaks	0	684
Kohustuslik kogumispension	0	41
Töötuskindlustusmaksed	0	50
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 750	3 603

Maksuvõlad on toodud lisa 8.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	7 464 409
Ostud ja parendused	1 100
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 395
Müügid	-393 208
31.12.2021	7 075 696
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-84 071
Müügid	-52 984
31.12.2022	6 938 641

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	513 951	492 320
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	47 016	46 623
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	90 000	582 000

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 perpetuueedina või on leitud õiglane väärtus kehtivate lepingute ja/või turu rendihinna, haldamiskulude ja vakantsusmäära alusel, kasutades turu keskmist kapitalisatsioonimäära. 2022. aastal on hoonete hindamisel kapitalisatsioonimäärana kasutatud 7,0% - 8,5% (võrreldaval perioodil 7,5% - 8,5%).

Laenukohustiste tagatiseks on seatud hüpoteegid seisuga 31.12.2022 summas 3 394 851 (2021: 3 394 851) eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 5 239 929 (2021: 5 230 000) eurot, lisa 7. Lisaks on kinnisvarainvesteeringutele seatud hüpoteegid seisuga 31.12.2022 summas 6 968 000 (2021: 6 968 000) eurot seotud isikute kohustiste tagamiseks, mis on bilansis kajastatud summas

1 600 000 (2021: 1 694 000) eurot, lisa 16,18.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kajastub lisas 11 ja otsesed haldamiskulud lisas 13. Rendile antud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31.12.2021 on 6 839 929 (2021: 6 924 000) 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 12 ning kahjum lisas 15.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2020			
Soetusmaksumus	21 362	183 416	204 778
Akumuleeritud kulum	-9 996	-83 386	-93 382
Jääkmaksumus	11 366	100 030	111 396
Amortisatsioonikulu	-3 179	-36 006	-39 185
Müügid (jääkmaksumuses)	-1 889	0	-1 889
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

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed	0	1 990
Kokku	0	1 990

Kasum põhivarade müügist kajastub lisas 12.

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Kapitalirent	618	618	0	6,7%	EUR	2022	7
Kapitalirendikohustised kokku	618	618	0				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Muud materiaalsed põhivarad	0	18 953
Kokku	0	18 953

2022. aasta jooksul kapitalirendikohustis tasuti.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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					
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen 1	1 676 355	104 772	1 571 583		6k euribor +1,89%	EUR	13.12.2026	
Laen 2	588 496	74 337	514 159		6k euribor +2,3%	EUR	18.10.2024	
Pikaajalised laenud kokku	2 264 851	179 109	2 085 742					
Kapitalirendikohustised kokku	618	618	0					6
Laenukohustised kokku	2 265 469	179 727	2 085 742					

Laenukohustiste tagatiseks on seatud hüpoteek koguväärtuses 3 394 851 (2021: 3 394 851) eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 5 239 929 (2021: 5 230 000) eurot, lisa 4. Lisatagatisena seatud osapoole garantii summas 700 000 (2021: 746 000) eurot, lisa 18.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	46 996	46 996	0	
Võlad töövõtjatele	797	797	0	
Maksuvõlad	3 603	3 603	0	3
Muud võlad	2 136	2 136	0	
Intressivõlad	2 136	2 136	0	
Mitmesugused võlad	9 000	0	9 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	62 532	53 532	9 000	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 434 989	2 780 678
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	608 747	695 169
Kokku tingimuslikud kohustised	3 043 736	3 475 847

Võimalikelt dividendidelt tulumaksukohustise arvutamisel ei ole arvestatud madalama maksumäära mõju.

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	894 763	894 763
Aktsiate arv (tk)	894 763	894 763
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	543 909	522 278
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	543 909	522 278
Kokku müügitulu	543 909	522 278
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	513 951	492 320
Inventari rent	17 958	17 958
Administreerimine	12 000	12 000
Kokku müügitulu	543 909	522 278

Rendile antud varade bilansiline väärtus seisuga 31.12.2022:

- kinnisvarainvesteeringud 6 839 929 (2021: 6 924 000) eurot, lisa 4
- materiaalne põhivara 4 474 (2021: 26 161) eurot

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	37 016	188 792	4
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	101	5
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	3 395	4
Muud	5	0	
Kokku muud äritulud	37 021	192 288	

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Energia	-14 379	-13 363	4
Elektrienergia	-7 585	-7 527	
Soojusenergia	-6 794	-5 836	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 071	-8 808	4
Raamatupidamis-, administreerimisteenus	-21 829	-12 000	
Muud halduskulud	-18 858	-20 061	4
Kindlustus	-5 708	-4 391	4
Projektijuhtimine, konsultatsioon	-44 400	-64 400	
Juriidilised teenused ja notaritasud	-3 855	-4 830	
Muud	-9 171	-12 748	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-126 271	-140 601	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-3 349	-14 744
Sotsiaalmaksud	-1 116	-4 983
Kokku tööjõukulud	-4 465	-19 727
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-84 071	0	4
Muud	0	-5	
Kokku muud ärikulud	-84 071	-5	

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Hüpoteegi hüvitis	27 300	27 300
Intressitulud	66	4 350
Kokku muud finantstulud ja -kulud	27 366	31 650

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

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	600 000	136 919	450 000	112 500
Eesti	600 000	136 919	450 000	112 500
Kokku	600 000	136 919	450 000	112 500

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaattevõtja nimetus	ABC Grupi AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaattevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 647	1 823
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 875	12 237
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 522	14 060
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	6 120	6 376
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 128	3 469
Kokku võlad ja ettemaksed	11 248	9 845

MÜÜDUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	55 749	0	52 765	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	445 581	0	397 030	1 990
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	100 000
Kokku müüdnud	501 330	0	449 795	101 990

OSTETUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	61 702	0	61 710	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	32 602	0	15 748	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 795	0	1 899	0
Kokku ostetud	96 099	0	79 357	0

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 lisa 4 ja lisa 7.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2023

ABC Vara aktsiaselts (registrikood: 10454920) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLE KUKK	Juhatuse liige	25.05.2023

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 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie 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 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Margit Viks

Vandeauditori number 526

Aktsiaselts BDO Eesti

Auditiorettevõtja tegevusloa number 1

Veskiposti tn 2, Tallinn, Harju maakond, 10138

25.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

ABC Vara aktsiaselts (registrikood: 10454920) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGIT VIKS	Vandeaudiitor	25.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 875 847
Aruandeaasta kasum (kahjum)	167 889
Kokku	3 043 736
Jaotamine	
Dividendideks	210 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 833 736
Kokku	3 043 736

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	513951	94.49%	Jah
Kontorimasinate ja -seadmete rentimine ja kasutusrent, k.a arvutid	7733	17958	3.30%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6505500
E-posti aadress	info@abc.ee