

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 6 Kapitalirent	13
Lisa 7 Laenukohustised	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 10 Aktsiakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 13 Tööjõukulud	17
Lisa 14 Muud ärikulud	17
Lisa 15 Intressikulud	17
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 17 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

ABC Vara AS tegevusaladeks on kinnisvara arendus ja rentimine. Ettevõtte müügitulu 2020. aastal oli 538 205 eurot (2019: 437 590). Aasta puhaskasum moodustas 327 449 eurot (2019 puhaskahjum: 1 026 661).

2020. aastal valmis autode keretöökoja ehitus Harkusse Aia põik 2 aadressil ning osteti kauplusehoone Pärnus Haapsalu mnt 41. Mõlemad objektid on antud rendile. Lisaks on renditavad objektid Tallinnas Mustjuure 9 asuv büroohoone ja Harkus Aia põik 4 asuv lao- ja kontorihoone.

Töötajaid oli 2020. aastal 1 (2019: 2), tööjõukulud (töötasu koos sotsiaalmaksudega) moodustasid 20 465 (2019: 31 534) eurot. Juhatusel liikmele 2020. aasta ja 2019. aasta jooksul juhatuse liikme tasu ei ole arvestatud.

08.09.2020 sõlmiti ühinemisleping, millega ABC Vara AS, kui ühendav ühing, ühendas endaga Saage OÜ, kui ühendatava ühingu. Ühinemise bilansi kuupäevaks oli 01.10.2020.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad järgmised suhtarvud:

	2020	2019
Omakapitali osakaal	69,3%	71,9%
Müügitulu muutus	23,0%	-28,6%
Varade muutus	19,6%	-30,5%
Omakapitali muutus	15,3%	-17,0%
Omakapitali rentaablus	6,1%	-18,6%
Varade rentaablus	4,3%	-12,0%
Võlakordaja	0,31	0,28

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	268 685	124 603	
Nõuded ja ettemaksed	74 028	741 629	2
Kokku käibevarad	342 713	866 232	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	440 000	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	7 464 409	5 982 606	4
Materiaalsed põhivarad	111 396	138 517	5
Kokku põhivarad	8 015 805	6 121 123	
Kokku varad	8 358 518	6 987 355	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 874 298	122 400	7
Võlad ja ettemaksed	56 046	27 583	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 930 344	149 983	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	628 496	1 807 535	7
Võlad ja ettemaksed	9 000	9 000	8
Kokku pikaajalised kohustised	637 496	1 816 535	
Kokku kohustised	2 567 840	1 966 518	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	894 763	894 763	10
Ülekurss	1 256 326	813 934	
Kohustuslik reservkapital	89 476	89 476	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 222 664	4 249 325	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	327 449	-1 026 661	9
Kokku omakapital	5 790 678	5 020 837	
Kokku kohustised ja omakapital	8 358 518	6 987 355	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	538 205	437 590	11
Mitmesugused tegevuskulud	-120 215	-116 165	12
Tööjõukulud	-20 465	-31 534	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-39 335	-31 026	5
Muud ärikulud	-12 412	-1 360 942	14
Ärikasum (kahjum)	345 778	-1 102 077	
Intressikulud	-60 081	-56 522	15
Muud finantstulud ja -kulud	41 752	131 938	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	327 449	-1 026 661	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	327 449	-1 026 661	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	345 778	-1 102 077	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	39 335	31 026	5
Muud korrigeerimised	12 411	1 360 754	4,14
Kokku korrigeerimised	51 746	1 391 780	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	728 646	-280 907	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	21 252	-17 030	
Makstud intressid	-145 873	-53 312	
Kokku rahavood äritegevusest	1 001 549	-61 546	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-12 668	-75 586	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 371 997	-1 045 672	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 127 689	
Laekunud intressid	39 396	130 683	
Muud laekumised investeerimistegevusest	3 443	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 341 826	137 114	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	700 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-191 939	-121 439	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-23 702	-22 183	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	484 359	-143 622	
Kokku rahavood	144 082	-68 054	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	124 603	192 657	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	144 082	-68 054	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	268 685	124 603	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	894 763	813 934	89 476	4 249 325	6 047 498
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-1 026 661	-1 026 661
31.12.2019	894 763	813 934	89 476	3 222 664	5 020 837
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	327 449	327 449
Muud muutused omakapitalis	0	442 392	0	0	442 392
31.12.2020	894 763	1 256 326	89 476	3 550 113	5 790 678

08.09.2020 sõlmiti ühinemisleping, millega ABC Vara AS, kui ühendav ühing, ühendas endaga Saage OÜ, kui ühendatava ühingu. Ühinemise bilansi kuupäevaks oli 01.10.2020.

Muude muutuste kirjel on 2020.aastal kajastatud ühinemisel saadud netovara väärtus.

Info aktiakapitali kohta on toodud lisas 10 ja maksimaalse tulumaksukohustise kohta, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, lisas 9.

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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude 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 vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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 –asukohhta. 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 varaobjektid 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

Kasutusrendimaksed 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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele 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 ettevõttele 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 suurus 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 dividendide maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta.

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 äriolulistele otsustele. ABC Vara AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);

- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h ematettevõtte 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)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	10 445	10 445	0	
Ostjatelt laekumata arved	10 445	10 445	0	
Muud nõuded	8 114	8 114	0	
Intressinõuded	8 114	8 114	0	
Ettemaksed	469	469	0	
Tulevaste perioodide kulud	399	399	0	
Muud makstud ettemaksed	70	70	0	
Mitmesugused nõuded	495 000	55 000	440 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	514 028	74 028	440 000	
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	137 550	137 550	0	
Ostjatelt laekumata arved	137 550	137 550	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	44 868	44 868	0	3
Muud nõuded	2 099	2 099	0	
Intressinõuded	2 099	2 099	0	17
Ettemaksed	782	782	0	
Tulevaste perioodide kulud	782	782	0	
Mitmesugused nõuded	556 330	556 330	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	741 629	741 629	0	

Kirjel Nõuded ostjate vastu sisaldub muuhulgas nõuded seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2020 summas 6 738 (2019: 126 679) eurot, lisa 17.

Kirjel Mitmesugused nõuded on 31.12.2020 seisuga kajastatud nõue summas 495 000 eurot, mille tasumistähtaeg on 31.07.2029 ja intressimäär 3,55% aastas. Nimetatud nõue on aruandekuupäevajärgselt laekunud.

Seisuga 31.12.2019 kajastub kirjel Mitmesugused nõuded nõue emattevõtja vastu kontsernikonto vahendite osas summas 556 326 eurot, intressimäär 3,8% aastas, lisa 17. 2020. aastal kontsernikonto sulgeti ja nõuet kontsernikonto osas emattevõtja vastu ei ole.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	7 638	44 868	0
Üksikisiku tulumaks	0	263	0	93
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	100
Sotsiaalmaks	0	792	0	754
Kohustuslik kogumispension	0	48	0	20
Töötuskindlustusmaksed	0	58	0	32
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	8 799	44 868	999

Maksude ettemaksed toodud lisa 2 ja maksuvõlad lisa 8.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	9 308 258
Ostud ja parendused	1 035 102
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 360 754
Müügid	-3 000 000
31.12.2019	5 982 606
Ostud ja parendused	1 369 996
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-12 411
Lisandumised äriühenduste kaudu	124 218
31.12.2020	7 464 409

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	494 954	392 433
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	27 973	20 059
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	3 000 000

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. 2020. aastal on hoonete hindamisel kapitalisatsioonimäärana kasutatud 7,0% - 8,5% (võrreldaval perioodil 7,5% - 8,5%).

Laenukohustiste tagatiseks on seatud hüpoteegid seisuga 31.12.2020 summas 3 394 851 (2019: 3 394 851) eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 5 222 870 (2019: 4 861 191) eurot, lisa 7. Lisaks on kinnisvarainvesteeringutele seatud hüpoteegid seisuga 31.12.2020 summas 8 022 542 (2019: 6 514 542) eurot seatud isikute kohustiste tagamiseks, mis on bilansis kajastatud summas 2 125 681 (2019: 1 121 415) eurot, lisa 17.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kajastub lisas 11. Rendile antud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31.12.2020 on 6 916 870 (2019: 4 046 191) eurot.

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

Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kajastub lisas 14.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	15 413	104 524	119 937
Akumuleeritud kulum	-7 333	-19 101	-26 434
Jääkmaksumus	8 080	85 423	93 503
Ostud ja parendused	454	75 586	76 040
Amortisatsioonikulu	-2 649	-28 377	-31 026
31.12.2019			
Soetusmaksumus	12 454	180 110	192 564
Akumuleeritud kulum	-6 569	-47 478	-54 047
Jääkmaksumus	5 885	132 632	138 517
Ostud ja parendused	8 908	3 306	12 214
Amortisatsioonikulu	-3 427	-35 908	-39 335
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

2019. aastal on varade amortiseerumise tõttu maha kantud masinad ja seadmeid soetusmaksumuses 3 413 eurot, akumuleerunud kulum summas 3 413 eurot. 2020. aastal põhivarasid maha ei kantud.

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Kapitalirent	20 334	18 834	1 500	6,7%	EUR	2022	7
Kapitalirendikohustised kokku	20 334	18 834	1 500				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Kapitalirent	44 035	17 628	26 407	6,7%	EUR	2022	7
Kapitalirendikohustised kokku	44 035	17 628	26 407				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Muud materiaalsed põhivarad	37 116	55 278
Kokku	37 116	55 278

Kapitalirendi makseid on 2020. aastal tasutud 23 702 (2019: 22 183) eurot.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen 1	1 781 128	1 781 128	0		6k euribor +2,2%	EUR	13.12.2021	
Laen 2	662 832	74 336	588 496		6k euribor +2,3%	EUR	18.10.2024	
Laen 3	38 500	0	38 500		5,0%	EUR	13.02.2022	
Pikaajalised laenud kokku	2 482 460	1 855 464	626 996					
Kapitalirendikohustised kokku	20 334	18 834	1 500					6
Laenukohustised kokku	2 502 794	1 874 298	628 496					

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen 1	1 885 900	104 772	1 781 128		6k euribor +2,2%	EUR	13.12.2021	
Pikaajalised laenud kokku	1 885 900	104 772	1 781 128					
Kapitalirendikohustised kokku	44 035	17 628	26 407					6
Laenukohustised kokku	1 929 935	122 400	1 807 535					

Laenukohustiste tagatiseks on seatud hüpoteek koguväärtuses 3 394 851 (2019: 2 520 851) eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 5 222 870 (2019: 3 336 191) eurot, lisa 4. Lisatagatisena seatud osapoole garantii summas 746 000 eurot, lisa 17.

Laen 1 lõpptähtaega on plaanis selle saabumisel pikendada.

Laen 3 on aruandekuupäevajärgselt kogusummas tagastatud.

Panga poolt on väljastatud tehingupartneri kasuks garantiikiri summas 0 (2019: 60 000) eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	14 657	14 657	0	
Võlad töövõtjatele	1 081	1 081	0	
Maksuvõlad	8 799	8 799	0	3
Muud võlad	11 509	11 509	0	
Intressivõlad	11 509	11 509	0	
Saadud ettemaksed	20 000	20 000	0	
Muud saadud ettemaksed	20 000	20 000	0	
Mitmesugused võlad	9 000	0	9 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	65 046	56 046	9 000	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	23 509	23 509	0	
Võlad töövõtjatele	1 231	1 231	0	
Maksuvõlad	999	999	0	3
Muud võlad	1 844	1 844	0	
Intressivõlad	1 844	1 844	0	
Mitmesugused võlad	9 000	0	9 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	36 583	27 583	9 000	

Kirjel Võlad tarnijatele sisaldub muuhulgas kohustis seotud osapooltele seisuga 31.12.2020 summas 7 692 eurot (2019: 11 606), lisa 17.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 840 090	2 578 131
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	710 023	644 533
Kokku tingimuslikud kohustised	3 550 113	3 222 664

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	894 763	894 763
Aktsiate arv (tk)	894 763	894 763
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	538 205	437 590	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	538 205	437 590	
Kokku müügitulu	538 205	437 590	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rent	494 954	392 433	4
Inventari rent	26 430	26 044	
Administreerimine	16 821	19 113	
Kokku müügitulu	538 205	437 590	

Rendile antud varade bilansiline väärtus seisuga 31.12.2020:

- kinnisvarainvesteeringud 6 916 870 (2019: 4 046 191) eurot, lisa 4
- materiaalne põhivara 48 131 (2019: 66 695) eurot

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Energia	-3 433	-1 943
Elektrienergia	-2 000	-1 255
Soojusenergia	-1 433	-688
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 534	-8 379
Raamatupidamis-, administreerimisteenus	-14 800	-13 088
Ehitus-, remont- ja hooldustööd	-4 816	-4 307
Kindlustus	-4 701	-3 908
Projektijuhtimine, konsultatsioon	-52 400	-51 500
Juriidilised teenused ja notaritasud	-8 452	-7 748
Muud	-23 079	-25 292
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-120 215	-116 165

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-15 295	-23 575
Sotsiaalmaksud	-5 170	-7 959
Kokku tööjõukulud	-20 465	-31 534
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	2

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-12 411	-1 360 754	4
Muud	-1	-188	
Kokku muud ärikulud	-12 412	-1 360 942	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	-56 593	-52 205
Intressikulu kapitalirendilt	-2 673	-4 182
Muud intressikulud	-815	-135
Kokku intressikulud	-60 081	-56 522

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Hüpoteegi hüvitis	31 581	84 468
Intressitulud	10 171	47 470
Kokku muud finantstulud ja -kulud	41 752	131 938

Hüpoteegi hüvitisena on kajastatud hüvitis seotud osapoolelt kinnistute kasutamise eest laenude tagatisena, vt lisa 4 ja lisa 17.

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	1 175	6 120	558 426	2 140
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 563	1 572	111 853	1 330
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	14 826	8 136

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	22 698	19 765	3 908	47 464
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 320	409 903	15 295	392 088
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	53 260	26 634	69 349	162 445

Põhivarade ostud ja müügid

	2020	2019
	Ostetud põhivara	Ostetud põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	940 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	9 665

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

Saldod ja käibed seotud osapooltega kajastuvad järgnevatele bilansi ja kasumiaruande kirjetel:

Nõuded kogusummas 6 738 (2019: 685 105) eurot, lisa 2:

- nõuded ostjate vastu 6 738 (2019: 126 679) eurot

- intressinõuded 0 (2019: 2 099) eurot

- muud nõuded 0 (2019: 556 327) eurot

Kohustised kogusummas 7 692 (2019: 11 606) eurot:

- võlad tarnijatele 7 692 (2019: 11 606) eurot, lisa 8

Ostud seotud osapooltelt kogusummas 1 028 278 (2019: 98 217) eurot:

- materiaalne põhivara 0 (2019: 454) eurot;

- kinnisvarainvesteering 940 000 (2019: 9 211) eurot

- ostetud teenused 88 004 (2019: 88 552) eurot

- intressikulud 274 (2019: 0) eurot

Müügid seotud osapooltele kogusummas 456 302 (2019: 601 997) eurot:

- teenuste müük 419 018 (2019: 470 065) eurot

- hüpoteegihüvitis 31 581 (2019: 84 468) eurot, lisa 16

- intressitulud 5 703 (2019: 47 464) eurot

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: 03.06.2021

ABC Vara aktsiaselts (registrikood: 10454920) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLE KUKK	Juhatuse liige	03.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ABC Vara aktsiaselts aktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud ABC Vara aktsiaselts (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet 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 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid 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 asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

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

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbi viidud 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 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 auditiprotseduure 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, väärarvamuste 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 märkimisväärselt 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 infote või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas 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

03.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

ABC Vara aktsiaselts (registrikood: 10454920) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGIT VIKS	Vandeaudiitor	03.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 222 664
Aruandeaasta kasum (kahjum)	327 449
Kokku	3 550 113
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 550 113
Kokku	3 550 113

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	494954	91.96%	Jah
Kontorimasinate ja -seadmete rentimine ja kasutusrent, k.a arvutid	7733	26430	4.91%	Ei

Sidevahendid

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