

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: ABC Vara aktsiaselts

registrikood: 10454920

tänavatänu nimi, Mustjuure tn 9
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10618

telefon: +372 6505503

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	12
Lisa 6 Kapitalirent	12
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 10 Aktsiakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Muud ärikulud	16
Lisa 16 Intressikulud	16
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	17
Lisa 19 Ettevõtte tegevuse jätkuvus	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

ABC Vara AS tegevusaladeks on kinnisvara arendus ja rentimine. Renditavad objektid on Tallinnas Paldiski mnt 105 asuv Renault autokeskus ja Harkus Paldiski mnt 251a asuv lao- ja kontorihoone.

Peamiseks tegevuseks 2017.aastal oli büroohoone ehitus Tallinnas Mustjuure 9 kinnistule, mis valmis 2018.aasta alguses.

ABC Vara AS müügitulu 2017. aastal oli 346 049 eurot (2016: 349 449). Aasta puhaskasum moodustas 445 889 eurot (2016: 312 922).

Töötajaid oli 2017. aastal 1, tööjõukulud (töötasu koos sotsiaalmaksudega) moodustasid 28 819 eurot. Juhatuses on 1 juhatuse liige, kellele 2017. aasta jooksul juhatuse liikme tasu ei makstud.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad järgmised suhtarvud:

	2017	2016
Omakapitali osakaal	59,8%	74,4%
Müügitulu muutus	-1,0%	-12,3%
Varade muutus	34,4%	3,9%
Omakapitali muutus	8,0%	6,0%
Omakapitali rentaablus	7,7%	5,8%
Varade rentaablus	5,1%	4,3%
Võlakordaja	0,40	0,26

Omakapitali osakaal	= Omakapital / Bilansimaht
Omakapitali rentaablus	= Puhaskasum / Keskmise omakapital
Varade rentaablus	= Puhaskasum / Keskmised koguvarad
Võlakordaja	= Kohustused kokku / Bilansimaht

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 943	5	
Nõuded ja ettemaksed	388 156	467 403	2
Kokku käibevarad	409 099	467 408	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	9 584 580	6 990 400	4
Materiaalsed põhivarad	32 671	3 387	5
Kokku põhivarad	9 617 251	6 993 787	
Kokku varad	10 026 350	7 461 195	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	444 254	174 420	7
Võlad ja ettemaksed	615 115	169 252	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 059 369	343 672	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 752 464	348 896	7
Võlad ja ettemaksed	1 220 658	1 220 657	8
Kokku pikaajalised kohustised	2 973 122	1 569 553	
Kokku kohustised	4 032 491	1 913 225	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	894 763	894 763	10
Ülekurss	813 934	813 934	
Kohustuslik reservkapital	89 476	89 476	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 749 797	3 436 875	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	445 889	312 922	9
Kokku omakapital	5 993 859	5 547 970	
Kokku kohustised ja omakapital	10 026 350	7 461 195	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	346 049	349 449	11
Muud äritulud	160 543	0	12
Mitmesugused tegevuskulud	-107 577	-137 877	13
Tööjõukulud	-28 819	0	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 562	0	5
Muud ärikulud	-83	-79 207	15
Ärikasum (kahjum)	368 551	132 365	
Intressikulud	-90 511	-72 646	16
Muud finantstulud ja -kulud	167 849	253 203	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	445 889	312 922	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	445 889	312 922	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	368 551	132 365	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 562	0	5
Muud korrigeerimised	-160 543	79 161	12,15
Kokku korrigeerimised	-158 981	79 161	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	79 091	4 376	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	353 607	18 992	
Makstud intressid	-87 313	-72 646	
Kokku rahavood äritegevusest	554 955	162 248	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-13 963	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 344 579	-241 561	
Laekunud intressid	168 006	253 506	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 190 536	11 945	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 830 939	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-174 420	-174 420	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 656 519	-174 420	
Kokku rahavood	20 938	-227	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	232	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	20 938	-227	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 943	5	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	894 763	813 934	89 476	3 436 875	5 235 048
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	312 922	312 922
31.12.2016	894 763	813 934	89 476	3 749 797	5 547 970
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	445 889	445 889
31.12.2017	894 763	813 934	89 476	4 195 686	5 993 859

Info aktsiakapitali kohta on toodud lisas 10 ja maksimaalse tulumaksukohustuse 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed sisaldavad nõudeid ostjate vastu, muid nõudeid, viitlaekumisi ja ettemakseid. Kui eeldatav nõude realiseerumistähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, 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 soetusmaksumus (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 vähendamisenähtudega.

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 akumuleeritud 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 akumuleeritud 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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt 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 arvustus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kui ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustuse 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 ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud

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 kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. 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 tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele 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 lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

ABC Vara AS poolt teostatud tehingud ja saldod 2017. ja 2016.a. seotud osapooltega on kajastatud seotud osapoolte lisas.

Aruandepäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil toimunud tehingutega.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	267 565	267 565	
Ostjatelt laekumata arved	267 565	267 565	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	116 457	116 457	3
Muud nõuded	4	4	
Intressinõuded	4	4	18
Muud nõuded	4 130	4 130	18
Kokku nõuded ja ettemaksed	388 156	388 156	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	268 569	268 569	
Ostjatelt laekumata arved	268 569	268 569	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	35 704	35 704	3
Muud nõuded	160	160	
Intressinõuded	160	160	18
Muud nõuded	162 970	162 970	18
Kokku nõuded ja ettemaksed	467 403	467 403	

Ettevõtte osad arvelduskontod kuuluvad kontsernikonto koosseisu ja vabad vahendid arvelduskontol on kajastatud kirjel Muud nõuded summas 4 130 (2016: 162 970) eurot, nõudena kontsernikonto omaniku, emaettevõtte, vastu; intressinõuded on kajastatud summas 2 (2016: 160) eurot; lisa 18.

Kirjel Nõuded ostjate vastu sisaldub muuhulgas nõue seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2017 summas 266 499 (2016: 266 848) eurot, lisa 18.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	116 457	0	35 704	0
Üksikisiku tulumaks	0	350	0	0
Sotsiaalmaks	0	1 320	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	40	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	64	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	254	0	348
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	116 457	2 028	35 704	348

Maksude ettemaksed toodud lisa 2 ja maksuvõlad lisa 8.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	6 706 080
Ostud ja parendused	363 481
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-79 161
31.12.2016	6 990 400
Ostud ja parendused	2 433 637
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	160 543
31.12.2017	9 584 580

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	346 049	349 449
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	17 276	14 890

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on tuginetud eksperdi poolt koostatud eksperthinnangule, milles on kasutatud võrreldavate tehingute meetodit ja tulumeetodit, olenevalt vara olemusest. Võrreldavate tehingute meetodi puhul on lähtutud tegelikest tehingutest analoogsete objektidega, vajadusel on arvestatud ka turuväärtust suurendavaid ja vähendavaid tegureid võrrelduna analoogsete objektidega. Tulumeetodi puhul on hindamise eeldustena kasutatud kehtivate lepingute ja/või turu rendihindu ning haldamiskulusid, vakantsuse ja kapitalisatsioonimäära puhul on kasutatud turu keskmist.

Laenukohustiste tagatiseks on seatud hüpoteegid seisuga 31.12.2017 summas 10 279 725 (2016: 10 279 725) eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 6 475 937 (2016: 4 010 825) eurot, vt lisa 7. Lisaks on kinnisvarainvesteeringutele seatud hüpoteegid seisuga 31.12.2017 summas 1 054 542 (2016: 1 054 542) eurot seatud isikute kohustuste tagamiseks, mis on bilansis kajastatud summas 1 374 370 (2016: 1 254 370) eurot, vt lisa 17.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kajastub lisa 11. Rendile antud kinnisvarainvesteeringute bilansiline jääkmaksumus seisuga 31.12.2017 on 4 888 715 (2016: 4 770 080) eurot.

Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kajastub vastavalt lisa 12 ja lisa 15.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015				
Soetusmaksumus	3 413	3 387	0	6 800
Akumuleeritud kulum	-3 413	0	0	-3 413
Jääkmaksumus	0	3 387	0	3 387
31.12.2016				
Soetusmaksumus	3 413	3 387	0	6 800
Akumuleeritud kulum	-3 413	0	0	-3 413
Jääkmaksumus	0	3 387	0	3 387
Ostud ja parendused	12 000	16 883	1 963	30 846
Amortisatsioonikulu	-1 281	-281	0	-1 562
31.12.2017				
Soetusmaksumus	15 413	20 270	1 963	37 646
Akumuleeritud kulum	-4 694	-281	0	-4 975
Jääkmaksumus	10 719	19 989	1 963	32 671

Kapitalirendiga soetatud varade väärtus on 16 883 (2016: 0) eurot.

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirent	16 883	3 811	13 072	0	6,7%	EUR	2021	7
Kapitalirendikohustised kokku	16 883	3 811	13 072	0				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Muud materiaalsed põhivarad	16 602	0
Kokku	16 602	0

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen 1	348 896	348 896	0	0	3,8%	EUR	15.12.2018	18
Laen 2	1 830 939	91 547	366 188	1 373 204	6k euribor +2,5%	EUR	13.12.2021	
Pikaajalised laenud kokku	2 179 835	440 443	366 188	1 373 204				
Kapitalirendikohustised kokku	16 883	3 811	13 072	0				6
Laenukohustised kokku	2 196 718	444 254	379 260	1 373 204				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen 1	523 316	174 420	348 896	0	3,8%	EUR	15.12.2018	18
Pikaajalised laenud kokku	523 316	174 420	348 896	0				
Laenukohustised kokku	523 316	174 420	348 896	0				

Laen 1 tagatiseks on seatud hüpoteek koguväärtuses 7 758 874 eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 3 227 225 eurot, lisa 4. Laen 1 kajastub kohustusena seatud osapoole vastu, lisa 18.

Laen 2 limiit on 2 100 000 eurot. Nimetatud laenulepingu tagatiseks on seatud hüpoteek koguväärtuses 2 520 851 eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 3 248 712 eurot, lisa 4.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	264 630	264 630	0	
Võlad töövõtjatele	4 059	4 059	0	
Maksuvõlad	2 028	2 028	0	3
Muud võlad	3 198	3 198	0	
Intressivõlad	3 198	3 198	0	
Muud võlad	1 561 858	341 200	1 220 658	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 835 773	615 115	1 220 658	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	159 904	159 904	0	
Maksuvõlad	348	348	0	3
Muud võlad	1 229 657	9 000	1 220 657	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 389 909	169 252	1 220 657	

Muu pikaajalise võla tasumistähtaeg on 28.01.2020, intressimäär 3,8% aastas, lisa 18. Muu pikajaline võlg on tekkinud kinnistute soetamisest.

Kirjel Võlad tarnijatele sisaldub muuhulgas kohustus seotud osapooltele seisuga 31.12.2017 summas 182 172 eurot (31.12.2016: 71 128), lisa 18.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 356 549	2 999 838
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	839 137	749 959
Kokku tingimuslikud kohustised	4 195 686	3 749 797

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	894 763	894 763
Aktsiate arv (tk)	894 763	894 763
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	346 049	349 449
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	346 049	349 449
Kokku müügitulu	346 049	349 449
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	346 049	349 449
Kokku müügitulu	346 049	349 449

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	160 543	0	4
Kokku muud äritulud	160 543	0	

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Energia	-1 891	0
Elektrienergia	-928	0
Soojusenergia	-963	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11 496	-13 650
Raamatupidamis-, administreerimisteenus	-11 040	-11 085
Ehitus-, remont- ja hooldustööd	-23 293	-3 723
Kindlustus	-2 766	-2 772
Projektijuhtimine, konsultatsioon	-54 917	-81 400
Muud	-2 174	-25 247
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-107 577	-137 877

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	21 539	0
Sotsiaalmaksud	7 280	0
Kokku tööjõukulud	28 819	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-79 161	4
Muud	-83	-46	
Kokku muud ärikulud	-83	-79 207	

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu kohustistelt	-90 511	-72 646
Kokku intressikulud	-90 511	-72 646

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Hüpoteegi hüvitis	166 170	246 751
Intressitulud	1 679	6 452
Kokku muud finantstulud ja -kulud	167 849	253 203

Hüpoteegi hüvitisena on kajastatud hüvitis seotud osapoolelt kinnistute kasutamise eest laenude tagatisena, vt lisa 4 ja lisa 18.

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ABC Grupi AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Landcom OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	4 132	1 555 241	163 130	1 222 071
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	266 499	350 341	266 847	523 316
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	179 380	0	69 714

2017	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Laen 1	174 420	3,8%	EUR	15.12.2018

2016	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Laen 1	87 210	3,8%	EUR	15.12.2018

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	55 961	1 677	24 797	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	22 560	454 432	13 249	221 247
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	269 416	0	81 596	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	61 460

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 270 631 (2016: 429 978) eurot, lisa 2:

- nõuded ostjate vastu 266 499 (2016: 266 848) eurot
- intressinõuded 2 (2016: 160) eurot
- muud nõuded 4 130 (2016: 162 970) eurot

Kohustused kogusummas 2 084 962 (2016: 1 815 101) eurot:

- laenukohustised 348 896 (2016: 523 316) eurot, lisa 7
- võlad tarnijatele 182 172 (2016: 71 128) eurot, lisa 8
- intressivõlad 1 036 (2016: 0) eurot, lisa 8
- muud võlad 1 552 858 (2016: 1 220 657) eurot, lisa 8

Ostud seotud osapooltelt kogusummas 347 937 (2016: 119 642) eurot:

- kinnisvarainvesteering 204 541 (2016: 53 000) eurot
- ostetud teenused 71 764 (2016: 31 429) eurot
- intressikulud 71 632 (2016: 35 213) eurot

Müügid seotud osapooltele kogusummas 456 109 (2016: 282 707) eurot:

- teenuste müük 288 262 (2016: 96 000) eurot
- hüpoteegihüvitis 166 170 (2016: 184 608) eurot, lisa 17
- intressitulud 1 677 (2016: 1 630) eurot

Lisa 19 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2017 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara summas 650 270 eurot. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkuvusest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital 2017. aastal majandusraskusi, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustised.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2018

ABC Vara aktsiaselts (registrikood: 10454920) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS KUKK	Juhatuse liige	02.05.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ABC Vara aktsiaselts aktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud ABC Vara aktsiaselts (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 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 31.12.2017 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) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 jälgime 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, väärarvutuste 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

BDO Eesti AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 1

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

02.05.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

ABC Vara aktsiaselts (registrikood: 10454920) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGIT VIKS	Vandeaudiitor	02.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 749 797
Aruandeaasta kasum (kahjum)	445 889
Kokku	4 195 686
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 195 686
Kokku	4 195 686

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	346049	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6505503
E-posti aadress	info@abc.ee