

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: ABC Vara aktsiaselts

registrikood: 10454920

tänava/talu nimi, Laki 25

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 12915

telefon: +372 6505503

e-posti aadress: abcvara@abc.ee, 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 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 9 Aktsiakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Intressikulud	15
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

ABC Vara AS tegevusaladeks on kinnisvara arendus ja rentimine. Renditavad objektid on Tallinnas Paldiski mnt 105 asuv Renault autokeskus, Harkus Paldiski mnt 251a asuv lao- ja kontorihoone ja Pärnus Haapsalu mnt 41 asuv kauplusehoone. Neist viimane müüdi 2015.aastal.

ABC Vara AS müügitulu 2015. aastal oli 398 548 eurot, mis on 13,9% võrra väiksem kui 2014.aastal. Aasta puhaskasum oli 441 447 eurot.

Töötajaid ettevõttel 2015. aastal ei olnud, kõik teenused osteti sisse. Juhatuses on 1 juhatuse liige, kellele 2015. aasta jooksul juhatuse liikme tasu ei makstud.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad järgmised suhtarvud:

	2015	2014
Omakapitali osakaal	72,9%	56,6%
Müügitulu muutus	-13,9%	28,0%
Varade muutus	-15,2%	1,29%
Omakapitali muutus	9,2%	10,0%
Omakapitali rentaablus	8,8%	9,5%
Varade rentaablus	5,6%	5,2%
Võlakordaja	0,27	0,43

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	232	253	
Nõuded ja ettemaksed	472 083	383 959	2
Kokku käibevara	472 315	384 212	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6 706 080	8 076 196	4
Materiaalne põhivara	3 387	4 010	5
Kokku põhivara	6 709 467	8 080 206	
Kokku varad	7 181 782	8 464 418	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	174 420	232 753	6
Võlad ja ettemaksed	28 341	431 476	7
Kokku lühiajalised kohustused	202 761	664 229	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	523 316	1 285 930	6
Võlad ja ettemaksed	1 220 657	1 720 658	7
Kokku pikaajalised kohustused	1 743 973	3 006 588	
Kokku kohustused	1 946 734	3 670 817	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	894 763	894 763	9
Ülekurss	813 934	813 934	
Kohustuslik reservkapital	89 476	89 476	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 995 428	2 558 932	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	441 447	436 496	
Kokku omakapital	5 235 048	4 793 601	
Kokku kohustused ja omakapital	7 181 782	8 464 418	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	398 548	462 772	10
Muud äritulud	99 649	135 715	11
Mitmesugused tegevuskulud	-158 334	-129 211	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-622	-1 024	5
Muud ärikulud	0	-1 373	
Kokku ärikasum (-kahjum)	339 241	466 879	
Intressikulud	-161 812	-300 779	13
Muud finantstulud ja -kulud	264 018	270 396	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	441 447	436 496	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	441 447	436 496	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	339 241	466 879	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	622	1 024	5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-586	0	11
Muud korrigeerimised	-98 961	-135 715	11
Kokku korrigeerimised	-98 925	-134 691	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-87 660	25 589	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-896 215	-82 379	7
Makstud intressid	-171 185	-317 921	
Kokku rahavood äritegevusest	-914 744	-42 523	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-42 884	0	4
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 515 000	0	4
Laekunud intressid	263 555	270 396	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 735 671	270 396	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-820 948	-227 892	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-820 948	-227 892	
Kokku rahavood	-21	-19	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	253	272	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-21	-19	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	232	253	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	894 763	813 934	89 476	2 558 932	4 357 105
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	436 496	436 496
31.12.2014	894 763	813 934	89 476	2 995 428	4 793 601
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	441 447	441 447
31.12.2015	894 763	813 934	89 476	3 436 875	5 235 048

Info aktiikapitali kohta on toodud lisas 9 ja maksimaalse tulumaksukohustuse kohta, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ABC Vara AS-i 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

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 vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid 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).

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 aastat
- Muu inventar 3 aastat

Maad 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.

Finantskohustused

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on ettevõtte kohustatud moodustama reservkapitali. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

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 kaasnedä 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 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 lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

ABC Vara AS poolt teostatud tehingud ja saldod 2015. ja 2014.a. seotud osapooltega on kajastatud seotud osapoolte lisas.

Bilansipäevajärgsed sündmused

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	267 303	267 303	
Ostjatelt laekumata arved	267 303	267 303	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	528	528	3
Muud nõuded	463	463	
Intressinõuded	463	463	
Muud nõuded	203 789	203 789	
Kokku nõuded ja ettemaksed	472 083	472 083	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	383 910	383 910	
Ostjatelt laekumata arved	383 910	383 910	
Muud nõuded	49	49	
Intressinõuded	49	49	
Kokku nõuded ja ettemaksed	383 959	383 959	

Ettevõtte arvelduskontod kuuluvad kontsernikonto koosseisu ja vabad vahendid arvelduskontol on kajastatud kirjel Muud nõuded summas 203 789 eurot, nõudena kontsernikonto omaniku vastu.

Kirjel Nõuded ostjate vastu sisaldub muuhulgas nõue seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2015 summas 237 699 eurot (31.12.2014: 354 465), vt lisa 15.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	528	0	0	6 409
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	221	0	62
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	528	221	0	6 471

Maksude ettemaksed toodud lisas 2 ja maksuvõlad lisas 7.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	7 940 481
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	135 715
31.12.2014	8 076 196
Ostud ja parendused	45 337
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	98 961
Müügid	-1 514 414
31.12.2015	6 706 080

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	398 548	462 773
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	15 571	16 235
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 515 000	0

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud võrreldavate tehingute meetodit ja tulumeetodit, olenevalt vara olemusest.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	3 414	3 387	6 801
Akumuleeritud kulum	-1 767	0	-1 767
Jääkmaksumus	1 647	3 387	5 034
Amortisatsioonikulu	-1 024	0	-1 024
31.12.2014			
Soetusmaksumus	3 414	3 387	6 801
Akumuleeritud kulum	-2 791	0	-2 791
Jääkmaksumus	623	3 387	4 010
Amortisatsioonikulu	-623	0	-623
31.12.2015			
Soetusmaksumus	3 413	3 387	6 800
Akumuleeritud kulum	-3 413	0	-3 413
Jääkmaksumus	0	3 387	3 387

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen 1	697 736	174 420	523 316	0	3,8%	EUR	15.12.2018	
Pikaajalised laenud kokku	697 736	174 420	523 316	0				
Laenukohustused kokku	697 736	174 420	523 316	0				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen 1	872 156	174 420	697 736	0	3,8%	EUR	15.12.2018	
Laen 2	646 527	58 333	588 194	0	4,0%	EUR	20.01.2019	15
Pikaajalised laenud kokku	1 518 683	232 753	1 285 930	0				
Laenukohustused kokku	1 518 683	232 753	1 285 930	0				

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek koguväärtuses 7 758 874 eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 3 227 225 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	19 120	19 120	0	
Maksuvõlad	221	221	0	3
Muud võlad	1 229 657	9 000	1 220 657	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 248 998	28 341	1 220 657	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	15 116	15 116	0	
Maksuvõlad	6 471	6 471	0	3
Muud võlad	9 373	9 373	0	
Intressivõlad	9 373	9 373	0	
Muud võlad	2 121 174	400 516	1 720 658	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 152 134	431 476	1 720 658	

Muu pikaajalise võla tasumistähtaeg on 28.01.2017, intressimäär 3,8% aastas. Muu pikajaline võlg on tekkinud kinnistute soetamisest.

Seisuga 31.12.2014 kajastus kirjel Muud lühiajalised võlad, summas 391 516 eurot, võlgnevus kontsernikontol, seisuga 31.12.2015 on ettevõttel nõue kontsernikonto vastu summas 203 789 eurot (vt lisa 2).

Kirjel Võlad tarnijatele sisaldub muuhulgas kohustus seotud osapooltele seisuga 31.12.2015 summas 1 200 eurot (31.12.2014: 1 200), vt lisa 15.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 749 500	2 396 342
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	687 375	599 086
Kokku tingimuslikud kohustused	3 436 875	2 995 428

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	894 763	894 763
Aktsiate arv (tk)	894 763	894 763
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	398 548	462 772
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	398 548	462 772
Kokku müügitulu	398 548	462 772
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	398 548	462 772
Kokku müügitulu	398 548	462 772

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	586	0	4
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	98 961	135 715	4
Muud	102	0	
Kokku muud äritulud	99 649	135 715	

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Energia	0	-1 492
Soojusenergia	0	-1 492
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11 811	-11 260
Raamatupidamis-, administreerimisteenus	-10 543	-9 097
Ehitus-, remont- ja hooldustööd	-729	-20 176
Kindlustus	-2 773	-2 726
Projekti juhtimine, konsultatsioon	-112 900	-72 650
Muud	-19 578	-11 810
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-158 334	-129 211

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	-161 812	-300 779
Kokku intressikulud	-161 812	-300 779

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Hüpoteegi hüvitis	257 290	270 055
Intressitulud	6 728	341
Kokku muud finantstulud ja -kulud	264 018	270 396

Hüpoteegi hüvitisena on kajastatud hüvitis seotud osapoolelt kinnistute kasutamise eest laenude tagatisena (lisa 15). Hüvitise aluseks olevad varad on bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringutena summas 1 903 270 eurot.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Continental FIT AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	237 699	0	349 762	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	4 703	646 528
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 200	0	1 200

2015	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 344	1 840 505	646 528
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 000	0	0
2014	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 383	446 790	53 472
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 000	0	0

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

Nõuete saldo seotud osapooltele kokku seisuga 31.12.2015 moodustab 237 699 eurot (seisuga 31.12.2014: 354 465 eurot), vt lisa 2.

Kohustuste saldo seotud osapooltega kokku seisuga 31.12.2015 moodustab 1 200 eurot (seisuga 31.12.2014: 647 728 eurot), vt lisa 6,7.

Müükidest seotud osapooltele moodustasid 2015.aastal teenuste müük 68 214 eurot (2014: 176 735), kinnisvara müük 1 515 000 eurot (2014: 0), hüpoteegi hüvitis 257 290 eurot (2014: 270 055).

Ostudest seotud osapooltelt moodustasid 2015.aastal teenuste ost 12 000 eurot (2014: 12 000) ja intressikulud 10 344 eurot (2014: 28 383).

Müügid seotud osapooltele kajastuvad 2015.aasta kasumiaruande kirjel Müügitulu (lisa 10) summas 50 044 eurot (2014: 127 510), kirjel Mitmesugused tegevuskulud (lisa 12) kuluvähendusena summas 18 170 eurot (2014: 49 225) ja kirjel Muud finantstulud ja -kulud (lisa 14) summas 257 290 eurot (2014: 270 055).

Ostude seotud osapooltelt kajastuvad 2015.aasta kasumiaruande kirjel Mitmesugused tegevuskulud (lisa 12) summas 12 000 eurot (2014: 12 000) ja kirjel Intressikulud (lisa 13) summas 10 344 eurot (2014: 28 383).

2015.aastal kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasum summas 586 eurot kajastub kasumiaruande kirjel Muud äritulud (lisa 11).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2016

ABC Vara aktsiaselts (registrikood: 10454920) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS KUKK	Juhatuse liige	03.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ABC Vara AS aktsionärile

Oleme auditeerinud kaasatud ABC Vara AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ABC Vara AS finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ree Teinberg

Vandeaudiitori tegevusloa number 625

BDO Eesti AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 1

A. H. Tammsaare tee 47

11316 Tallinn

03.06.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

ABC Vara aktsiaselts (registrikood: 10454920) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REE TEINBERG	Vandeaudiitor	03.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 995 428
Aruandeaasta kasum (kahjum)	441 447
Kokku	3 436 875
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 436 875
Kokku	3 436 875

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	398548	100.00%	Jah

Sidevahendid

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