

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: ABC Vara aktsiaselts

registrikood: 10454920

tänava/talu nimi, Laki tn 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 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Laenukohustised	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 9 Aktsiakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Muud äritulud	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Muud ärikulud	15
Lisa 14 Intressikulud	16
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditiitori aruanne	19

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. 2016.aasta lõpus alustati büroohoone ehitust Tallinnas Mustjuure 7 ja 9 kinnistutele, mille valmimine on planeeritud 2017.aasta lõppu.

ABC Vara AS müügitulu 2016. aastal oli 349 449 eurot (2015: 398 548). Aasta puhaskasum moodustas 312 922 eurot (2015: 441 447).

Töötajaid ettevõttel 2016. aastal ei olnud, kõik teenused osteti sisse. Juhatuses on 1 juhatuse liige, kellele 2016. aasta jooksul juhatuse liikme tasu ei makstud.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad järgmised suhtarvud:

	2016	2015
Omakapitali osakaal	74,4%	72,9%
Müügitulu muutus	-12,3%	-13,9%
Varade muutus	3,9%	-15,2%
Omakapitali muutus	6,0%	9,2%
Omakapitali rentaablus	5,8%	8,8%
Varade rentaablus	4,3%	5,6%
Võlakordaja	0,26	0,27

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5	232	
Nõuded ja ettemaksed	467 403	472 083	2
Kokku käibevarad	467 408	472 315	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 990 400	6 706 080	4
Materiaalsed põhivarad	3 387	3 387	5
Kokku põhivarad	6 993 787	6 709 467	
Kokku varad	7 461 195	7 181 782	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	174 420	174 420	6
Võlad ja ettemaksed	169 252	28 341	7
Kokku lühiajalised kohustised	343 672	202 761	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	348 896	523 316	6
Võlad ja ettemaksed	1 220 657	1 220 657	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 569 553	1 743 973	
Kokku kohustised	1 913 225	1 946 734	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	894 763	894 763	9
Ülekurss	813 934	813 934	
Kohustuslik reservkapital	89 476	89 476	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 436 875	2 995 428	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	312 922	441 447	
Kokku omakapital	5 547 970	5 235 048	
Kokku kohustised ja omakapital	7 461 195	7 181 782	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	349 449	398 548	10
Muud äritulud	0	99 649	11
Mitmesugused tegevuskulud	-137 877	-158 334	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-622	5
Muud ärikulud	-79 207	0	13
Ärikasum (kahjum)	132 365	339 241	
Intressikulud	-72 646	-161 812	14
Muud finantstulud ja -kulud	253 203	264 018	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	312 922	441 447	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	312 922	441 447	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	132 365	339 241	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	622	5
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-586	
Muud korrigeerimised	79 161	-98 961	4,11,13
Kokku korrigeerimised	79 161	-98 925	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 376	-87 660	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	18 992	-896 215	
Makstud intressid	-72 646	-171 185	
Kokku rahavood äritegevusest	162 248	-914 744	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-241 561	-42 884	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 515 000	4
Laekunud intressid	253 506	263 555	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	11 945	1 735 671	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-174 420	-820 948	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-174 420	-820 948	
Kokku rahavood	-227	-21	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	232	253	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-227	-21	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	232	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
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

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 2016. 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).

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 tööjoudlust 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.

Finantskohustised

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 maksamisele 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 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 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 2016. ja 2015.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)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	268 569	268 569	
Ostjatelt laekumata arved	268 569	268 569	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	35 704	35 704	3
Muud nõuded	160	160	
Intressinõuded	160	160	16
Muud nõuded	162 970	162 970	16
Kokku nõuded ja ettemaksed	467 403	467 403	
	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	

Ettevõtte arvelduskontod kuuluvad kontsernikonto koosseisu ja vabad vahendid arvelduskontol on kajastatud kirjel Muud nõuded summas 162 970 (2015: 203 789) eurot, nõudena kontsernikonto omaniku, seisuga 31.12.2016 emaettevõtte vastu, lisa 16.

Kirjel Nõuded ostjate vastu sisaldub muuhulgas nõue seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2016 summas 266 848 (2015: 237 699) eurot, lisa 16.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	35 704	0	528	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	348	0	221
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	35 704	348	528	221

Maksude ettemaksed toodud lisa 2 ja maksuvõlad lisa 7.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	363 481
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-79 161
31.12.2016	6 990 400

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	349 449	398 548
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	14 890	15 571
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	1 515 000

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.

Laenukohustuse tagatiseks on seatud hüpoteegid seisuga 31.12.2016 summas 10 279 725 (2015: 7 758 874) eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 4 010 825 (2015: 3 227 225) eurot, vt lisa 6. Lisaks on kinnisvarainvesteeringutele seatud hüpoteegid seisuga 31.12.2016 summas 1 054 542 (2015: 1 885 394) eurot seotud isikute kohustuste tagamiseks, mis on bilansis kajastatud summas 1 254 370 (2015: 1 903 270) eurot, vt lisa 15.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kajastub lisa 10. Rendile antud kinnisvarainvesteeringute bilansiline jääkmaksumus seisuga 31.12.2016 on 4 770 080 (2015: 4 618 460) eurot.

Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kajastub vastavalt lisa 11 ja lisa 13.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
31.12.2016			
Soetusmaksumus	3 413	3 387	6 800
Akumuleeritud kulum	-3 413	0	-3 413
Jääkmaksumus	0	3 387	3 387

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	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	16
Pikaajalised laenud kokku	523 316	174 420	348 896	0				
Laenukohustised kokku	523 316	174 420	348 896	0				

	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				
Laenukohustised kokku	697 736	174 420	523 316	0				

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek koguväärtuses 7 758 874 eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 3 227 225 eurot, lisa 4.

Seisuga 31.12.2016 kajastub laen kohustusena seotud osapoole vastu, lisa 16.

Panga poolt on tarnija kasuks väljastatud garantiikiri ettevõtte kohustuste tagamiseks summas 94 399 eurot, tähtajaga 28.05.2019.

Ettevõtte on sõlminud laenulepingu bürohoone ehituse finantseerimiseks laenulimiidiga 2 100 000 eurot. Seisuga 31.12.2016 laenu võetud veel ei ole. Nimetatud laenulepingu tagatiseks on seatud hüpoteek koguväärtuses 2 520 851 eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 783 600 eurot, lisa 4.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	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	

Muu pikaajalise võla tasumistähtaeg on 28.01.2020, intressimäär 3,8% aastas. Muu pikajaline võlg on tekkinud kinnistute soetamisest. Seisuga 31.12.2016 on muu pikaajaline võlg emattevõttele, lisa 16.

Kirjel Võlad tarnijatele sisaldub muuhulgas kohustus seotud osapooltele seisuga 31.12.2016 summas 71 128 eurot (31.12.2015: 1 200), lisa 16.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 999 838	2 749 500
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	749 959	687 375
Kokku tingimuslikud kohustised	3 749 797	3 436 875

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	894 763	894 763
Aktsiate arv (tk)	894 763	894 763
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	349 449	398 548	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	349 449	398 548	
Kokku müügitulu	349 449	398 548	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rent	349 449	398 548	4
Kokku müügitulu	349 449	398 548	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	586	4
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	98 961	4
Muud	0	102	
Kokku muud äritulud	0	99 649	

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Riiklikud ja kohalikud maksud	-13 650	-11 811
Raamatupidamis-, administreerimisteenus	-11 085	-10 543
Ehitus-, remont- ja hooldustööd	-3 723	-729
Kindlustus	-2 772	-2 773
Projektijuhtimine, konsultatsioon	-81 400	-112 900
Muud	-25 247	-19 578
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-137 877	-158 334

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-79 161	0	4
Muud	-46	0	
Kokku muud ärikulud	-79 207	0	

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-72 646	-161 812
Kokku intressikulud	-72 646	-161 812

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Hüpoteegi hüvitis	246 751	257 290
Intressitulud	6 452	6 728
Kokku muud finantstulud ja -kulud	253 203	264 018

Hüpoteegi hüvitisena on kajastatud hüvitis seotud osapoolelt kinnistute kasutamise eest laenude tagatisena, vt lisa 4 ja lisa 16.

Lisa 16 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

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	163 130	1 222 071	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	266 847	523 316	237 699	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	69 714	0	1 200

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

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	24 797	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	13 249	221 247	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	81 596	0	12 000	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	61 460	10 344	1 840 505

Kuni 31.08.2016 oli ABC Vara AS emaettevõtteks Continental FIT AS, alates 01.09.2016 on emaettevõtte ABC Grupi AS.

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 429 978 (2015: 237 699) eurot, lisa 2:

- nõuded ostjate vastu 266 848 (2015: 237 699) eurot
- intressinõuded 160 (2015: 0) eurot
- muud nõuded 162 970 (2015: 0) eurot

Kohustused kogusummas 1 815 101 (2015: 1 200) eurot:

- laenukohustused 523 316 (2015: 0) eurot, lisa 6
- võlad tarnijatele 71 128 (2015: 1 200) eurot, lisa 7
- muud võlad 1 220 657 (2015: 0) eurot, lisa 7

Ostud seotud osapooltelt kogusummas 119 642 (2015: 22 344) eurot:

- kinnisvarainvesteering 53 000 (2015: 0) eurot
- ostetud teenused 31 429 (2015: 12 000) eurot
- intressikulud 35 213 (2015: 10 344) eurot

Müügid seotud osapooltele kogusummas 282 707 (2015: 1 840 504) eurot:

- teenuste müük 96 000 (2015: 68 214) eurot
- kinnisvara müük 0 (2015: 1 515 000) eurot
- hüpoteegihüvitis 184 608 (2015: 257 290) eurot, lisa 15
- intressitulud 1 630 (2015: 0) eurot

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.05.2017

ABC Vara aktsiaselts (registrikood: 10454920) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS KUKK	Juhatuse liige	10.05.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ABC Vara aktsiaselts aktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud ABC Vara aktsiaselts (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 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 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakodeksiga (Eesti) (eetikakodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakodeksi (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 vandeauditiitori 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 hea raamatupidamistavaga 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.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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

Vandeauditiitori number 526

BDO Eesti AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 1

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

11.05.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

ABC Vara aktsiaselts (registrikood: 10454920) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGIT VIKS	Vandeaudiitor	11.05.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 436 875
Aruandeaasta kasum (kahjum)	312 922
Kokku	3 749 797
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 749 797
Kokku	3 749 797

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	349449	100.00%	Jah

Sidevahendid

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