

ANNUAL REPORT

beginning of financial year: 01.01.2017

end of the financial year: 31.12.2017

business name: ABAR Immobilier et Finances OÜ

register code: 12943882

street, building, apartment, farm: Rotermanni tn 2-sissepääs A, IV korrus, kontor B3

city: Tallinn

county: Harju maakond

postal code: 10111

telephone: +372 53335111

e-mail address: davidshlick@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

ABAR Immobilien et Finances OÜ asutati 2015. aasta novembrikuus, eesmärgiga tegeleda fondide valitsemisega.

Majandusaastal jäädigi kasumisse.

Aruandeaastal ettevõtte töötajaid ei olnud ja tööjõukulud puudusid. Juhatus koosneb 2 liikmest. Juhatuse liikmetele maksti juhatuse liikmeks olemise eest tasu 6000 eurot.

Arengusuunad järgneva majandusaastaks

ABAR Immobilien et Finances OÜ järgmise aasta plaan on jätkata põhitegevusalal ja tegutseda kasumlikult.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	9	18 970
Nõuded ja ettemaksed	4 752	1 729
Kokku käibevarad	4 761	20 699
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	1 203 083	1 024 583
Materiaalsed põhivarad	11 210	14 750
Kokku põhivarad	1 214 293	1 039 333
Kokku varad	1 219 054	1 060 032
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	3 350
Võlad ja ettemaksed	2 425	20 962
Kokku lühiajalised kohustised	2 425	24 312
Kokku kohustised	2 425	24 312
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	652 500	652 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	383 220	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	180 909	383 220
Kokku omakapital	1 216 629	1 035 720
Kokku kohustised ja omakapital	1 219 054	1 060 032

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	9 350	42 250
Muud äritulud	239 790	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-26 447	0
Mitmesugused tegevuskulud	-23 750	-24 458
Tööjõukulud	-7 980	-6 700
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 040	-8 367
Muud ärikulud	-14	-5
Ärikasum (kahjum)	180 909	2 720
Muud finantstulud ja -kulud	0	380 500
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	180 909	383 220
Aruandeaasta kasum (kahjum)	180 909	383 220

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ABAR Immobilier et Finances OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud muudes tegevuskuludes. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

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 eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [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).

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. 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 juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

ABAR Immobilier et Finances OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:
a. omanikke ja nendega seotud ettevõtteid;

- b. tütar- ja sidusettevõtteid;
- c. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- d. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- e. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 210	4 210
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	508	508
Ettemaksed	34	34
Tulevaste perioodide kulud	34	34
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 752	4 752
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	500	500
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 195	1 195
Ettemaksed	34	34
Tulevaste perioodide kulud	34	34
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 729	1 729

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	130 000	130 000
Amortisatsioonikulu	-5 417	-5 417
31.12.2016		
Soetusmaksumus	130 000	130 000
Akumuleeritud kulum	-5 417	-5 417
Jääkmaksumus	124 583	124 583
Ostud ja parendused	485 000	485 000
Amortisatsioonikulu	-6 500	-6 500
31.12.2017		
Soetusmaksumus	615 000	615 000
Akumuleeritud kulum	-11 917	-11 917
Jääkmaksumus	603 083	603 083

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	0
Ostud ja parendused	519 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	380 500
31.12.2016	900 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
Müügid	-300 000
31.12.2017	600 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 350	0

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	17 700	17 700	17 700
Amortisatsioonikulu	-2 950	-2 950	-2 950
31.12.2016			
Soetusmaksumus	17 700	17 700	17 700
Akumuleeritud kulum	-2 950	-2 950	-2 950
Jääkmaksumus	14 750	14 750	14 750
Amortisatsioonikulu	-3 540	-3 540	-3 540
31.12.2017			
Soetusmaksumus	17 700	17 700	17 700
Akumuleeritud kulum	-6 490	-6 490	-6 490
Jääkmaksumus	11 210	11 210	11 210

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	163	163
Maksuvõlad	262	262
Saadud ettemaksed	2 000	2 000
Muud saadud ettemaksed	2 000	2 000
Kokku võlad ja ettemaksed	2 425	2 425
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	0	0
Võlad töövõtjatele	480	480
Maksuvõlad	18 362	18 362
Muud võlad	120	120
Saadud ettemaksed	2 000	2 000
Muud saadud ettemaksed	2 000	2 000
Kokku võlad ja ettemaksed	20 962	20 962

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	451 303	306 576
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	112 826	76 644
Kokku tingimuslikud kohustised	564 129	383 220

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	652 500	652 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-6 000	-6 700
Sotsiaalmaksud	-1 980	0
Kokku tööjõukulud	-7 980	-6 700
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	0	380 500
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	380 500

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 210	0	0	3 470

2017	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Andrii Bernatskyi	3 350

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Andrii Bernatskyi	54 750	51 400

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 030	0	10 360	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	6 000	6 700

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2018

ABAR Immobilier et Finances OÜ (registrikood: 12943882) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARON ARKADY RAIHSHEIN	Juhatuse liige	28.03.2018
Resolutsioon:	KINNITAN	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	383 220
Aruandeaasta kasum (kahjum)	180 909
Kokku	564 129
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	564 129
Kokku	564 129

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9350	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lyudmyla Mychailivna Knight	23.02.1959	Ameerika Ühendriigid	652500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53335111
E-posti aadress	davidshlick@gmail.com