

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: ABAR Immobilier et Finances OÜ

registrikood: 12943882

tänava/talu nimi, Rotermanni tn 2-sissepääs A, IV korrus, kontor B3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 6300077

e-posti aadress: abar.immobilier.et.finances@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Muud äritulud	14
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusvaldkonnad

ABAR Immobilier et Finances OÜ asutati 2015. aasta novembrikuus ja ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvara üürile andmine.

2017. aasta detsembris investeeris ettevõtte renoveerimist vajavasse kinnisvarasse Tallinna Vanalinnas, soetades keldriruumid aadressil Sauna 8 koos toimiva rendilepinguga, mis võimaldab saada stabiilset renditulu. Ettevõtte investeerib jätkuvalt kinnisvarasse Tallinna Vanalinnas.

Ettevõttele kuulub kinnisvara Kiievis, mis on soetatud 2016.aastal ja mille hulgas on kehtivate rendilepingutega äripinnad. Makromajanduslik seis majandusarengu statistikat ja kinnisvaraturu dünaamikat arvestades oli sellel hetkel kinnisvarainvesteeringute tegemiseks väga hea. Rendihinnad Ukrainas on järjepidevalt kasvanud alates 2016.aastast ning turg hoiab pidevat kasvujoont. Ettevõtte on teinud mõningaid edukaid kinnisvaratehinguid, teenides kinnisvaramüügilt kasumi 239 790 eurot.

31.detsembril 2018 toimus Ukrainas asuva kinnisvara ümberhindamine kasutades võrdlusmeetodit, mille puhul leitakse turuväärtus hinnatava objekti ja hiljuti müüdud sarnaste objektide võrdlemise alusel.

Kinnisvara renditulu on ettevõtte peamine tuluallikas, tulu laekub regulaarselt nii Ukrainas kui Eestis asuvate pindade rentimisest.

Müügitulu ning kasum

2018. aastal oli ettevõtte müügitulu 44 tuhat eurot (2017. aastal 9 tuhat eurot) ning puhaskasum 266 tuhat eurot (2017. aastal 180 tuhat eurot).

Personal

Aruandeaastal ettevõttel töötajaid ei olnud. Juhatus koosneb 1 liikmest. 2018.a juhatuse liikmetele maksti juhatuse liikmeks olemise eest tasu 6 480 eurot (2017.a 6 000 eurot).

Peamised suhtarvud

	2018	2017	
Müügitulu kasv	368,99	-77,87	%
Puhasrentaablus	606,94	1934,86	%
Lühiajaliste võlgnevuste kattekordaja	1,08	1,96	kordades
ROA	17,80	14,84	%
ROE	17,95	14,87	%

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv = $(2018 \text{ müügitulu} - 2017 \text{ müügitulu}) / 2017 \text{ müügitulu} * 100$

Puhasrentaablus ROS = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste võlgnevuste kattekordaja = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

Varade puhasrentaablus ROA = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

Omakapitali rentaablus ROE = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Arengusuunad järgnevals majandusaastaks

ABAR Immobilier et Finances OÜ järgmise aasta plaan on jätkata põhitegevusalal ja tegutseda kasumlikult, alustades äripindade rentimisega 2020.a alguses. Plaanide hulka kuulub uute äripindade soetamine Eestis ning suurel määral müügi kasvatamine Ukrainas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 544	9	
Nõuded ja ettemaksed	6 532	4 752	2
Kokku käibevarad	13 076	4 761	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 380	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 468 774	1 203 083	4
Materiaalsed põhivarad	7 670	11 210	5
Kokku põhivarad	1 481 824	1 214 293	
Kokku varad	1 494 900	1 219 054	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12 128	2 425	6
Kokku lühiajalised kohustised	12 128	2 425	
Kokku kohustised	12 128	2 425	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	652 500	652 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	564 129	383 220	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	266 143	180 909	
Kokku omakapital	1 482 772	1 216 629	
Kokku kohustised ja omakapital	1 494 900	1 219 054	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	43 850	9 350	8
Muud äritulud	275 000	239 790	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 373	-26 447	10
Mitmesugused tegevuskulud	-15 281	-23 750	11
Tööjõukulud	-8 618	-7 980	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 431	-10 040	4,5
Muud ärikulud	-4	-14	
Ärikasum (kahjum)	266 143	180 909	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	266 143	180 909	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	266 143	180 909	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Majandusaasta algas 1. jaanuaril 2018 ja lõppes 31. detsembril 2018.

Ettevõtte arvestus- ja aruandlusvaluuta on euro. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes (EUR).

Vastavalt raamatupidamise seaduses kehtestatud kriteeriumitele klassifitseerub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Käesoleva aruande näol on tegemist väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega.

Ettevõtte ei ole koostanud konsolideeritud aruannet tulenevalt raamatupidamise seaduse § 29 lõikest 2, mille kohaselt ettevõtte koos oma tütarettevõtetega vastab väikese konsolideerimisgrupi kriteeriumitele.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt poolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu) ja lepingulist õigust vahetada teise poolega finantsvarasid ettevõtte potentsiaalselt kasulikel tingimustel.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusväärtuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtuse. Arvelevõtmisel lisatakse õiglasele väärtusele või lahutatakse õiglasele väärtusest – vastavalt vajadusele – finantsvarade omandamise või väljaandmisega otseselt seotud tehingukulud. Õiglasele väärtusele muutustega läbi kasumiaruande kajastatavate finantsvarade omandamisega otseselt seotud tehingukulud kajastatakse kohe kasumiaruandes.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglasele väärtusele, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastus-tähtajani hoitavad finantsinvesteeringud. Sellised finantsvarad kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale isikule üle finantsvarast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvara omamisega seotud riskidest ja hüvedest.

Muud finantsvarad sisaldavad tagatisdeposiite ja laene. Tagatisdeposiite ajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades turul kehtivat intressimäära. Pikaajalisi laene ja muid pikaajalisi nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, arvates maha väärtuse võimaliku languse.

Varade ja kohustiste tasaarvestamine:

Finantsvarasid ja -kohustisi ei tasaarvestata, välja arvatud juhul, kui ettevõtte on juriidiline õigus vara ja kohustise tasaarvestamiseks ning on tõenäoline, et laekumine ja tasumine toimub netobaasil.

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ning õiglasele väärtusele kajastatavad mitterahalised kirjed arvestatakse eurodesse ümber bilansipäeval kehtiva Euroopa Keskpanga ametliku vahetuskursi alusel. Äritegevusest tekkinud kursimuutustest kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes saldeerituna äritegevuse tulude või kulude koosseisus. Finantsvarade ümberhindlusest tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse saldeerituna kasumiaruandes finantstulude või finantskulude koosseisus.

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 õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Amortisatsiooni arvestatakse varaobjekti hinnangulise kasuliku eluea jooksul lineaarselt. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse, kui vara raamatupidamiskil jääkväärtus võrdub tema lõppväärtusega. Vara lõppväärtus põhineb nende hinnangulisel realiseerimisväärtusel kasuliku eluea lõpus. Allpool on esitatud kinnisvarainvesteeringute kasulikud eluead aastates.

Maa kasulik eluiga on piiramatu.

Kinnisvarainvesteeringud - 18-50 aastat

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse teenuste osutamiseks või halduseesmärkidel kasutatavat vara väärtusega alates 1000 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Materiaalne vara kajastatakse soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja muudest soetamisega otseselt seotud kulutustest ning millest arvatakse maha edaspidine akumuleeritud kulum ja väärtuse langus.

Kulumiarvestus toimub lineaarse meetodi alusel. Kuluminorm määratakse igale varaobjektile või selle eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast järgmiselt:

Masinad ja seadmed 20% aastas

Transpordivahendid 20% aastas

Muud seadmed 33,3% aastas

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid:

- on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest tulevikus majanduslikku kasu;
- nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara ning materiaalse põhivara väärtuse langusele. Kui ettevõtte juhtkond leiab, et mõne varaobjekti väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse languse test.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekib edasilükkunud tulumaksukohustus.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

ABAR Immobilier et Finances OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke ja nendega seotud ettevõtteid;
- b. tütar- ja sidusettevõtteid;
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtteid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 497	2 497	
Ostjatelt laekumata arved	2 497	2 497	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	470	470	
Ettemaksed	3 565	3 565	
Tulevaste perioodide kulud	3 565	3 565	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 532	6 532	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 210	4 210	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	508	508	
Ettemaksed	34	34	
Tulevaste perioodide kulud	34	34	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 752	4 752	

Seisuga 31.12.2017 kajastatud nõuded seotud osapoolte vastu sisaldavad nõuded juhatuse liikme vastu summas 4 210 eurot (vaata lisa 13)

Lisa 3 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
14621912	Home Real Estate Leman OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	100
14621728	Business Real Estate Leman OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	31.12.2018
Home Real Estate Leman OÜ	0	2 690	2 690
Business Real Estate Leman OÜ	0	2 690	2 690
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	5 380	5 380

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	13 000	117 000	130 000
Akumuleeritud kulum	0	-5 417	-5 417
Jääkmaksumus	13 000	111 583	124 583
Ostud ja parendused	48 500	436 500	485 000
Amortisatsioonikulu	0	-6 500	-6 500
31.12.2017			
Soetusmaksumus	61 500	553 500	615 000
Akumuleeritud kulum	0	-11 917	-11 917
Jääkmaksumus	61 500	541 583	603 083
Ostud ja parendused	0	1 582	1 582
Amortisatsioonikulu	0	-10 891	-10 891
31.12.2018			
Soetusmaksumus	61 500	555 082	616 582
Akumuleeritud kulum	0	-22 808	-22 808
Jääkmaksumus	61 500	532 274	593 774

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	900 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
Müügid	-300 000
31.12.2017	600 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	275 000
31.12.2018	875 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	43 850	9 350
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	14 373	0
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	539 790

Vaata ka lisa 8 ja 10.

Õiglase väärtuse hindamisel on juhtkond tuginenud võrreldavatele tehingutele, mis toimusid sama objektiga 2017.aastal.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
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
Amortisatsioonikulu	-3 540	-3 540	-3 540
31.12.2018			
Soetusmaksumus	17 700	17 700	17 700
Akumuleeritud kulum	-10 030	-10 030	-10 030
Jääkmaksumus	7 670	7 670	7 670

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 392	1 392
Võlad töövõtjatele	400	400
Maksuvõlad	265	265
Muud võlad	265	265
Muud viitvõlad	265	265
Saadud ettemaksed	2 806	2 806
Muud saadud ettemaksed	2 806	2 806
Saadud deposiidid	7 000	7 000
Kokku võlad ja ettemaksed	12 128	12 128
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	163	163
Maksuvõlad	262	262
Saadud deposiidid	2 000	2 000
Kokku võlad ja ettemaksed	2 425	2 425

Seisuga 31.12.2018 võlad tarnijatele sisaldavad võlad Korterühistule Müürivahe 21/Sauna 8 summas 876 eurot (vaata lisa 13).

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	652 500	652 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	34 570	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	34 570	0
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Ukraina	9 280	9 350
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	9 280	9 350
Kokku müügitulu	43 850	9 350
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	43 850	9 350
Kokku müügitulu	43 850	9 350

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	239 790
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	275 000	0
Kokku muud äritulud	275 000	239 790

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Ruumide kommunaalkulud	-10 423	0
Ruumine hooldus	-2 992	0
Kinnisvaraalne nõustamine	-323	-26 447
Maamaks	-635	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 373	-26 447

2017.aastal kommunaalkulusid ei olnud, kuna need kanti vastavalt kokkuleppele rentnike poolt otse.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	-1 700	-1 500
Lähetuskulud	0	-949
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-1 947
Konsultatsioonid	-1 157	-13 620
Raamatupidamisteenus	-2 335	-222
Autodega seotud kulud	-10 009	-196
Lootusetud debitoorsed võlad	0	-350
Muud	-80	-4 966
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-15 281	-23 750

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-6 480	-6 000
Sotsiaalmaksud	-2 138	-1 980
Kokku tööjõukulud	-8 618	-7 980
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	876	4 210	0

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 521	0	3 030	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	6 480	6 000

2017. aasta jooksul ostud seotud osapooltelt olid summas 3 030 eurot, seal hulgas:

- Universe Jet Alliance OÜ summas 1 500 eur (kasjastatud real mitmesugused tegevuskulud)
- Finance TVS OÜ summas 1 530 eurot (kasjastatud real mitmesugused tegevuskulud)

2018. aasta jooksul ostud seotud osapooltelt olid summas 28 521 eurot, seal hulgas:

- Universe Jet Alliance OÜ summas 1 700 eur (kasjastatud real mitmesugused tegevuskulud)
- Finance TVS OÜ summas 15 560 eurot (kasjastatud real mitmesugused tegevuskulud)
- Bresc OÜ summas 433 eurot (kasjastatud real mitmesugused tegevuskulud)
- KÜ Mürivähe 21 summas 10 828 eurot (kasjastatud real kaubad, toore, materjal ja teenused)

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.02.2019

ABAR Immobilier et Finances OÜ (registrikood: 12943882) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARON ARKADY RAIHSHEIN	Juhatuse liige	19.02.2019
Resolutsioon:	kinnitan	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ABAR Immobilier et Finances OÜ osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud ABAR Immobilier et Finances OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis on kajastatud kinnisvarainvesteeringud kokku summas 1 468 774 eurot (seisuga 31.12.2017 kokku 1 203 083 eurot), sealhulgas Ukrainas Kiievis asuv kinnistu jääkmaksumusega 111 583 eurot (seisuga 31.12.2017 jääkmaksumusega 118 083 eurot). Juhtkond ei ole meie esitanud nimetatud kinnistu kohta omandiõigust tõendavaid dokumente. Samuti ei olnud meil võimalik teostada alternatiivseid protseduure veendumaks nimetatud kinnistu osas ettevõtte omandiõiguses.

Tulenevalt eeltoodust ei avalda me arvamust kinnisvarainvesteeringute summas 111 583 eurot (seisuga 31.12.2017 summas 118 083 eurot) omandiõiguse kohta 31.12.2018 ja 31.12.2017 seisuga ning eelnimetatud asjaolu võimaliku mõju kohta 2018. ja 2017. aasta finantstulemusele ja omakapitalile seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017.

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 arvestuseksperдите 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 märkusega 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. Seoses sellega märgime, et tegevusaruandes toodud finantsnäitajad võivad olla mõjutatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatust.

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) 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, väärsitiste 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 infole 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/

Ree Teinberg

Vandeauditori tegevusloa number 625

Audit & Consult OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 280

Telliskivi tn 60, Tallinn, Harju maakond, 10412

19.02.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

ABAR Immobilier et Finances OÜ (registrikood: 12943882) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REE TEINBERG	Vandeaudiitor	19.02.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	564 129
Aruandeaasta kasum (kahjum)	266 143
Kokku	830 272
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	830 272
Kokku	830 272

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	43850	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
Telefon	+372 6300077
E-posti aadress	abar.immobilier.et.finances@gmail.com