

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: ABC Vara aktsiaselts

registrikood: 10454920

tänavatalu nimi, Mustjuure tn 9
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10618

telefon: +372 6505503

e-posti aadress: info@abc.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Kapitalirent	12
Lisa 7 Laenukohustised	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 10 Aktsiakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Muud äritulud	16
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Muud ärikulud	17
Lisa 16 Intressikulud	17
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

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. Lisaks neile valmis 2018. aasta alguses büroohoone Tallinnas Mustjuure 9.

ABC Vara AS müügitulu 2018. aastal oli 613 103 eurot (2017: 346 049). Aasta puhaskasum moodustas 53 639 eurot (2017: 445 889).

Töötajaid oli 2018. aastal 2, tööjõukulud (töötasu koos sotsiaalmaksudega) moodustasid 28 319 (2017: 28 819) eurot. Juhatuses on 2 juhatuse liiget, kellele 2018. aasta jooksul juhatuse liikme tasu ei makstud.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad järgmised suhtarvud:

	2018	2017
Omakapitali osakaal	60,2%	59,8%
Müügitulu muutus	77,2%	-1,0%
Varade muutus	0,3%	34,4%
Omakapitali muutus	0,9%	8,0%
Omakapitali rentaablus	0,9%	7,7%
Varade rentaablus	0,5%	5,1%
Võlakordaja	0,40	0,40

Omakapitali osakaal	= Omakapital / Bilansimaht
Omakapitali rentaablus	= Puhaskasum / Keskmise omakapital
Varade rentaablus	= Puhaskasum / Keskmised koguarad
Võlakordaja	= Kohustised kokku / Bilansimaht

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	192 657	20 943	
Nõuded ja ettemaksed	459 466	388 156	2
Kokku käibevarad	652 123	409 099	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	9 308 258	9 584 580	4
Materiaalsed põhivarad	93 503	32 671	5
Kokku põhivarad	9 401 761	9 617 251	
Kokku varad	10 053 884	10 026 350	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	321 271	444 254	7
Võlad ja ettemaksed	66 162	615 115	8
Kokku lühiajalised kohustised	387 433	1 059 369	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 618 953	1 752 464	7
Võlad ja ettemaksed	0	1 220 658	8
Kokku pikaajalised kohustised	3 618 953	2 973 122	
Kokku kohustised	4 006 386	4 032 491	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	894 763	894 763	10
Ülekurss	813 934	813 934	
Kohustuslik reservkapital	89 476	89 476	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 195 686	3 749 797	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	53 639	445 889	9
Kokku omakapital	6 047 498	5 993 859	
Kokku kohustised ja omakapital	10 053 884	10 026 350	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	613 103	346 049	11
Muud äritulud	0	160 543	12
Mitmesugused tegevuskulud	-104 260	-107 577	13
Tööjõukulud	-28 319	-28 819	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-21 459	-1 562	5
Muud ärikulud	-473 604	-83	15
Ärikasum (kahjum)	-14 539	368 551	
Intressikulud	-113 458	-90 511	16
Muud finantstulud ja -kulud	181 636	167 849	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	53 639	445 889	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	53 639	445 889	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-14 539	368 551	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	21 459	1 562	5
Muud korrigeerimised	473 456	-160 543	12,15
Kokku korrigeerimised	494 915	-158 981	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-70 470	79 091	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 572 282	353 607	
Makstud intressid	-112 377	-87 313	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 274 753	554 955	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-8 362	-13 963	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-395 544	-2 344 579	4
Laekunud intressid	180 796	168 006	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-223 110	-2 190 536	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 263 159	1 830 939	
Saadud laenude tagasimaksed	-568 989	-174 420	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-24 593	0	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 669 577	1 656 519	
Kokku rahavood	171 714	20 938	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	20 943	5	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	171 714	20 938	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	192 657	20 943	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	894 763	813 934	89 476	3 749 797	5 547 970
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	445 889	445 889
31.12.2017	894 763	813 934	89 476	4 195 686	5 993 859
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	53 639	53 639
31.12.2018	894 763	813 934	89 476	4 249 325	6 047 498

Info aktiikapitali kohta on toodud lisas 10 ja maksimaalse tulumaksukohustise kohta, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ABC Vara AS-i raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed sisaldavad nõudeid ostjate vastu, muid nõudeid, viitlaekumisi ja ettemakseid. Kui eeldatav nõude realiseerumistähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast, 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 tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude

tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Masinad ja seadmed 3-5 aastat
- Muu inventar 3-5 aastat

Maad ja kunstiväärtusi ei amortiseerita.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

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

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kui ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kus kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 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. aasta esimene arvesse võetav aasta.

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 tulumaksukohustise 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 emettevõtte omanikud);

teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid

(s.h emettevõtte teised tütaretevõtted ja sidusettevõtted);

tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

ABC Vara AS poolt teostatud tehingud ja saldod 2018. ja 2017.a. seotud osapooltega on kajastatud seotud osapoolte lisas.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	80 576	80 576	
Ostjatelt laekumata arved	80 576	80 576	
Muud nõuded	844	844	
Intressinõuded	844	844	
Ettemaksed	1 158	1 158	
Tulevaste perioodide kulud	1 158	1 158	
Mitmesugused nõuded	376 888	376 888	
Kokku nõuded ja ettemaksed	459 466	459 466	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	267 565	267 565	
Ostjatelt laekumata arved	267 565	267 565	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	116 457	116 457	3
Muud nõuded	4	4	
Intressinõuded	4	4	
Mitmesugused nõuded	4 130	4 130	
Kokku nõuded ja ettemaksed	388 156	388 156	

Kirjel Nõuded ostjate vastu sisaldub muuhulgas nõue seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2018 summas 73 581 (2017: 266 499) eurot, lisa 18.

Ettevõtte osad arvelduskontod kuuluvad kontsernikonto koosseisu ja vabad vahendid arvelduskontol on kajastatud kirjel Mitmesugused nõuded summas 376 888 (2017: 4 130) eurot, nõudena kontsernikonto omaniku, emettevõtte, vastu; intressinõuded on kajastatud summas 844 (2017: 2) eurot; lisa 18.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	6 384	116 457	0
Üksikisiku tulumaks	0	590	0	350
Erisoodustuse tulumaks	0	23	0	0
Sotsiaalmaks	0	2 083	0	1 320
Kohustuslik kogumispension	0	82	0	40
Töötuskindlustusmaksed	0	115	0	64
Intress	0	137	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	303	0	254
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	9 717	116 457	2 028

Maksude ettemaksed toodud lisa 2 ja maksuvõlad lisa 8.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	6 990 400
Ostud ja parendused	2 433 637
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	160 543
31.12.2017	9 584 580
Ostud ja parendused	197 134
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-473 456
31.12.2018	9 308 258

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	584 144	346 049
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	19 207	17 276

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

Laenukohustiste tagatiseks on seatud hüpoteegid seisuga 31.12.2018 summas 10 279 725 (2017: 10 279 725) eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 6 183 137 (2017: 6 475 937) eurot, vt lisa 7. Lisaks on kinnisvarainvesteeringutele seatud hüpoteegid seisuga 31.12.2018 summas 1 054 542 (2017: 1 054 542) eurot seatud isikute kohustiste tagamiseks, mis on bilansis kajastatud summas 1 374 370 (2017: 1 374 370) eurot, vt lisa 17.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kajastub lisa 11. Rendile antud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga

31.12.2018 on 7 879 377 (2017: 4 888 715) eurot.

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

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016				
Soetusmaksumus	3 413	3 387	0	6 800
Akumuleeritud kulum	-3 413	0	0	-3 413
Jääkmaksumus	0	3 387	0	3 387
Ostud ja parendused	12 000	16 883	1 963	30 846
Amortisatsioonikulu	-1 281	-281	0	-1 562
31.12.2017				
Soetusmaksumus	15 413	20 270	1 963	37 646
Akumuleeritud kulum	-4 694	-281	0	-4 975
Jääkmaksumus	10 719	19 989	1 963	32 671
Ostud ja parendused	0	84 254	-1 963	82 291
Amortisatsioonikulu	-2 639	-18 820	0	-21 459
31.12.2018				
Soetusmaksumus	15 413	104 524	0	119 937
Akumuleeritud kulum	-7 333	-19 101	0	-26 434
Jääkmaksumus	8 080	85 423	0	93 503

Kapitalirendiga on 2018.aastal soetatud varasid summas 73 929 (2017: 16 883) eurot.

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirent	66 219	16 499	49 720	0	6,7%	EUR	2022	
Kapitalirendikohustised kokku	66 219	16 499	49 720	0				7

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

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Muud materiaalsed põhivarad	73 441	16 602
Kokku	73 441	16 602

Kapitalirendi makseid on 2018.aastal tasutud 24 593 (2017: 0) eurot.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen 1	1 990 672	104 772	1 885 900	0	6k euribor +2,5%	EUR	13.12.2021	
Laen 2	1 883 333	200 000	1 683 333	0	6k euribor +2,5%	EUR	15.05.2023	
Pikaajalised laenud kokku	3 874 005	304 772	3 569 233	0				
Kapitalirendikohustised kokku	66 219	16 499	49 720	0				6
Laenukohustised kokku	3 940 224	321 271	3 618 953	0				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen 3	348 896	348 896	0	0	3,8%	EUR	15.12.2018	
Laen 1	1 830 939	91 547	1 739 392	0	6k euribor +2,5%	EUR	13.12.2021	
Pikaajalised laenud kokku	2 179 835	440 443	1 739 392	0				
Kapitalirendikohustised kokku	16 883	3 811	13 072	0				6
Laenukohustised kokku	2 196 718	444 254	1 752 464	0				

Laen 1 tagatiseks on seatud hüpoteek koguväärtuses 2 520 851 eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 3 337 887 (2017: 3 248 712) eurot, lisa 4.

Laen 2 tagatiseks on seatud hüpoteek koguväärtuses 7 758 874 eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 2 845 250 eurot, lisa 4.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	38 933	38 933	0	
Võlad töövõtjatele	3 324	3 324	0	
Maksuvõlad	9 717	9 717	0	3
Muud võlad	4 278	4 278	0	
Intressivõlad	4 278	4 278	0	
Mitmesugused võlad	9 910	9 910	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	66 162	66 162	0	

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

Kirjel Võlad tarnijatele sisaldub muuhulgas kohustis seotud osapooltele seisuga 31.12.2018 summas 9 708 eurot (31.12.2017: 182 172), lisa 18.
 Kirjel Mitmesugused võlad sisaldub muuhulgas kohustis seotud osapooltele seisuga 31.12.2018 summas 910 eurot (31.12.2017: 1 552 858), lisa 18.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 399 460	3 356 549
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	849 865	839 137
Kokku tingimuslikud kohustised	4 249 325	4 195 686

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	894 763	894 763
Aktsiate arv (tk)	894 763	894 763
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	613 103	346 049	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	613 103	346 049	
Kokku müügitulu	613 103	346 049	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rent	584 144	346 049	4
Inventari rent	18 346	0	
Administreerimine	10 613	0	
Kokku müügitulu	613 103	346 049	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	160 543	4
Kokku muud äritulud	0	160 543	

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Energia	-4 092	-1 891
Elektrienergia	-2 496	-928
Soojusenergia	-1 596	-963
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 457	-11 496
Raamatupidamis-, administreerimisteenus	-11 088	-11 040
Ehitus-, remont- ja hooldustööd	-3 053	-23 293
Kindlustus	-3 340	-2 766
Projektijuhtimine, konsultatsioon	-48 000	-54 917
Juriidilised teenused ja notaritasud	-9 965	-1 200
Muud	-17 265	-974
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-104 260	-107 577

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-21 192	-21 539
Sotsiaalmaksud	-7 127	-7 280
Kokku tööjõukulud	-28 319	-28 819
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	1

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-473 456	0	4
Muud	-148	-83	
Kokku muud ärikulud	-473 604	-83	

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-87 393	-35 898
Intressikulu kapitalirendilt	-4 809	0
Intressikulu kohustistelt	-21 256	-54 613
Kokku intressikulud	-113 458	-90 511

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Hüpoteegi hüvitis	177 042	166 170
Intressitulud	4 594	1 679
Kokku muud finantstulud ja -kulud	181 636	167 849

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

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaeettevõtja nimetus	ABC Grupi AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	Landcom OÜ
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	377 731	1 768	4 132	1 555 241
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	55 979	2 421	266 499	350 341
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 603	6 429	0	179 380

2018	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Laen 1	348 896	3,8%	EUR	15.12.2018

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

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	24 596	4 594	55 961	1 677
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	19 464	693 934	22 560	454 432
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	66 897	126 607	269 416	0

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 451 313 (2017: 270 631) eurot, lisa 2:

- nõuded ostjate vastu 73 581 (2017: 266 499) eurot
- intressinõuded 844 (2017: 2) eurot
- muud nõuded 376 888 (2017: 4 130) eurot

Kohustised kogusummas 10 618 (2017: 2 084 962) eurot:

- laenukohustised 0 (2017: 348 896) eurot, lisa 7
- võlad tarnijatele 9 708 (2017: 182 172) eurot, lisa 8
- intressivõlad 0 (2017: 1 036) eurot, lisa 8
- muud võlad 910 (2017: 1 552 858) eurot, lisa 8

Ostud seotud osapooltelt kogusummas 110 957 (2017: 347 937) eurot:

- kinnisvarainvesteering 2 975 (2017: 204 541) eurot
- ostetud teenused 81 791 (2017: 71 764) eurot
- intressikulud 26 191 (2017: 71 632) eurot

Müügid seotud osapooltele kogusummas 825 135 (2017: 456 109) eurot:

- teenuste müük 643 499 (2017: 288 262) eurot
- hüpoteegihüvitis 177 042 (2017: 166 170) eurot, lisa 17
- intressitulud 4 594 (2017: 1 677) eurot

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ettevõtte võõrandas 06.02.2019 kinnistud, mille bilansiline väärtus 31.12.2018 seisuga oli 3 000 000 eurot, müügihinnaga 3 000 000 eurot. Müügitehingust laekunud raha arvelt tagastati laen, mille saldo 31.12.2018 seisuga oli 1 883 333 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2019

ABC Vara aktsiaselts (registrikood: 10454920) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLE KUKK	Juhatuse liige	28.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ABC Vara aktsiaselts aktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud ABC Vara aktsiaselts (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 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 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast 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 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.

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

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

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

28.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

ABC Vara aktsiaselts (registrikood: 10454920) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGIT VIKS	Vandeaudiitor	28.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 195 686
Aruandeaasta kasum (kahjum)	53 639
Kokku	4 249 325
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 249 325
Kokku	4 249 325

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	602490	98.27%	Jah

Sidevahendid

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