

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: ABC Vara aktsiaselts

registrikood: 10454920

tänavatalu nimi, Mustjuure tn 9
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10618

telefon: +372 6505500

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	13
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 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 13 Tööjõukulud	17
Lisa 14 Muud ärikulud	17
Lisa 15 Intressikulud	17
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 17 Seotud osapooled	18
Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

ABC Vara AS tegevusaladeks on kinnisvara arendus ja rentimine. Ettevõtte müügitulu 2019. aastal oli 437 590 eurot (2018: 613 103). Aasta puhaskahjum moodustas 1 026 661 eurot (2018 puhaskasum: 53 639).

2019. aastal müüdi Tallinnas Paldiski mnt 105 asuv Renault autokeskus ning alustati autode keretöökoja ehitusega Harkusse Aia põik 2 aadressil. Renditavad objektid on Tallinnas Mustjuure 9 asuv büroohoone ja Harkus Aia põik 4 asuv lao- ja kontorihoone.

Töötajaid oli 2019. aastal 2 (2018: 2), tööjõukulud (töötasu koos sotsiaalmaksudega) moodustasid 31 534 (2018: 28 319) eurot. Juhatuses on 2 juhatuse liiget, kellele 2019. aasta ja 2018. aasta jooksul juhatuse liikme tasu ei makstud.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad järgmised suhtarvud:

	2019	2018
Omakapitali osakaal	71,9%	60,2%
Müügitulu muutus	-28,6%	77,2%
Varade muutus	-30,5%	0,3%
Omakapitali muutus	-17,0%	0,9%
Omakapitali rentaablus	-18,6%	0,9%
Varade rentaablus	-12,0%	0,5%
Võlakordaja	0,28	0,40

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

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukorra väljakuulutamise ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda eriolukorda mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena. Ettevõtte jälgib olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärt negatiivset mõju ettevõtte tegevusele. Kuna olukord on võrdlemisi ebakindel ja võib muutuda, ei pea juhtkond otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele ja tema finantsnäitajatele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	124 603	192 657	
Nõuded ja ettemaksed	741 629	459 466	2
Kokku käibevarad	866 232	652 123	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 982 606	9 308 258	4
Materiaalsed põhivarad	138 517	93 503	5
Kokku põhivarad	6 121 123	9 401 761	
Kokku varad	6 987 355	10 053 884	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	122 400	321 271	7
Võlad ja ettemaksed	27 583	66 162	8
Kokku lühiajalised kohustised	149 983	387 433	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 807 535	3 618 953	7
Võlad ja ettemaksed	9 000	0	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 816 535	3 618 953	
Kokku kohustised	1 966 518	4 006 386	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	894 763	894 763	10
Ülekurss	813 934	813 934	
Kohustuslik reservkapital	89 476	89 476	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 249 325	4 195 686	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 026 661	53 639	9
Kokku omakapital	5 020 837	6 047 498	
Kokku kohustised ja omakapital	6 987 355	10 053 884	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	437 590	613 103	11
Mitmesugused tegevuskulud	-116 165	-104 260	12
Tööjõukulud	-31 534	-28 319	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-31 026	-21 459	5
Muud ärikulud	-1 360 942	-473 604	14
Ärikasum (kahjum)	-1 102 077	-14 539	
Intressikulud	-56 522	-113 458	15
Muud finantstulud ja -kulud	131 938	181 636	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 026 661	53 639	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 026 661	53 639	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 102 077	-14 539	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	31 026	21 459	5
Muud korrigeerimised	1 360 754	473 456	14
Kokku korrigeerimised	1 391 780	494 915	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-280 907	-70 470	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-17 030	-1 572 282	
Makstud intressid	-53 312	-112 377	
Kokku rahavood äritegevusest	-61 546	-1 274 753	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-75 586	-8 362	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 045 672	-395 544	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 127 689	0	
Laekunud intressid	130 683	180 796	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	137 114	-223 110	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	2 263 159	
Saadud laenude tagasimaksed	-121 439	-568 989	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-22 183	-24 593	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-143 622	1 669 577	
Kokku rahavood	-68 054	171 714	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	192 657	20 943	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-68 054	171 714	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	124 603	192 657	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-1 026 661	-1 026 661
31.12.2019	894 763	813 934	89 476	3 222 664	5 020 837

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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

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 vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud 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 akumulieeritud 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 akumulieeritud 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 varaobjektid 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 arvele 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 maksmisele 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 kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära.

Kulud

Kuludid 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 valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele 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 valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

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

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Varade ja kohustiste hindamisel on arvestatud oluliste asjaoludega, mis ilmneseid raamatupidamise aastaaruande koostamisperioodil ning mis on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis võivad mõjutada järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	137 550	137 550	
Ostjatelt laekumata arved	137 550	137 550	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	44 868	44 868	3
Muud nõuded	2 099	2 099	
Intressinõuded	2 099	2 099	
Ettemaksed	782	782	
Tulevaste perioodide kulud	782	782	
Mitmesugused nõuded	556 330	556 330	
Kokku nõuded ja ettemaksed	741 629	741 629	
	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	

Kirjel Nõuded ostjate vastu sisaldub muuhulgas nõuded seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2019 summas 126 679 (2018: 73 581) eurot, lisa 17.

Ettevõtte osad arvelduskontod kuuluvad kontsernikonto koosseisu ja vabad vahendid arvelduskontol on kajastatud kirjel Mitmesugused nõuded summas 556 326 (2018: 376 888) eurot, nõudena kontsernikonto omaniku, emaettevõtte, vastu; intressinõuded on kajastatud summas 2 099 (2018: 844) eurot; lisa 17.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	44 868	0	0	6 384
Üksikisiku tulumaks	0	93	0	590
Erisoodustuse tulumaks	0	100	0	23
Sotsiaalmaks	0	754	0	2 083
Kohustuslik kogumispension	0	20	0	82
Töötuskindlustusmaksed	0	32	0	115
Intress	0	0	0	137
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	303
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	44 868	999	0	9 717

Maksude ettemaksed toodud lisa 2 ja maksuvõlad lisa 8.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	9 584 580
Ostud ja parendused	197 134
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-473 456
31.12.2018	9 308 258
Ostud ja parendused	1 035 102
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 360 754
Müügid	-3 000 000
31.12.2019	5 982 606

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	392 433	584 144
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	20 059	19 207
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	3 000 000	0

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on tuginetud eksperdi poolt koostatud eksperthinnangule. Hoonestamata kinnistute hindamisel on kasutatud võrreldavate tehingute meetodit, mille puhul on lähtutud tegelikest tehingutest analoogsete objektidega, vajadusel on arvestatud ka turuväärtust suurendavaid ja vähendavaid tegureid.

Hoonete hindamisel on kasutatud kas diskonteeritud rahavoogude meetodit, kus õiglase väärtuse leidmisel on diskonteeritud järgmise 5 aasta rahavood lähtuvalt kehtivatest lepingutest ja eeldatavatest turuhindadest ning -vakantsustest ning pärast seda on leitud võimalik objekti lõppväärtus perpetuitedina või on leitud õiglane väärtus kehtivate lepingute ja/või turu rendihinna, haldamiskulude ja vakantsusmäära alusel, kasutades turu keskmist kapitalisatsioonimäära. 2019. aastal on hoonete hindamisel kapitalisatsioonimäärana kasutatud 7,5% - 8,5% (võrreldaval perioodil 8% - 10%).

Laenukohustiste tagatiseks on seatud hüpoteegid seisuga 31.12.2019 summas 3 394 851 (2018: 10 279 725) eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 4 861 191 (2018: 6 183 137) eurot, vt lisa 7. Lisaks on kinnisvarainvesteeringutele seatud hüpoteegid seisuga 31.12.2019 summas 6 514 542 (2018: 6 514 542) eurot seatud isikute kohustiste tagamiseks, mis on bilansis kajastatud summas 1 121 415 (2018: 1 374 370) eurot, vt lisa 17.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kajastub lisas 11. Rendile antud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31.12.2019 on 4 046 191 (2018: 7 879 377) eurot.

Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kajastub lisas 14.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Masina- ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Ostud ja parendused	454	75 586	0	76 040
Amortisatsioonikulu	-2 649	-28 377	0	-31 026
31.12.2019				
Soetusmaksumus	12 454	180 110	0	192 564
Akumuleeritud kulum	-6 569	-47 478	0	-54 047
Jääkmaksumus	5 885	132 632	0	138 517

Kapitalirendiga on 2019. aastal soetatud varasid summas 0 (2018: 73 929) eurot.

2019. aastal on varade amortiseerumise tõttu maha kantud masina- ja seadmeid soetusmaksumuses 3 413 eurot, akumuleerunud kulum summas 3 413 eurot. 2018. aastal põhivarasid maha ei kantud.

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Kapitalirent	44 035	17 628	26 407	6,7%	EUR	2022	7
Kapitalirendikohustised kokku	44 035	17 628	26 407				

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

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Muud materiaalsed põhivarad	55 278	73 441
Kokku	55 278	73 441

Kapitalirendi makseid on 2019. aastal tasutud 22 183 (2018: 24 593) eurot.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen 1	1 885 900	104 772	1 781 128		6k euribor +2,2%	EUR	13.12.2021	
Pikaajalised laenud kokku	1 885 900	104 772	1 781 128					
Kapitalirendikohustised kokku	44 035	17 628	26 407					6
Laenukohustised kokku	1 929 935	122 400	1 807 535					
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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		6k euribor +2,5%	EUR	13.12.2021	
Laen 2	1 883 333	200 000	1 683 333		6k euribor +2,5%	EUR	15.05.2023	
Pikaajalised laenud kokku	3 874 005	304 772	3 569 233					
Kapitalirendikohustised kokku	66 219	16 499	49 720					6
Laenukohustised kokku	3 940 224	321 271	3 618 953					

Laen 1 tagatiseks on seatud hüpoteek koguväärtuses 2 520 851 eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 3 336 191 (2018: 3 337 887) eurot, lisa 4.

Laen 2 tagatiseks oli 31.12.2018 seisuga seatud hüpoteek koguväärtuses 7 758 874 eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 2 845 250 eurot, lisa 4.

2019. aastal sõlmiti laenuleping, mille alusel laenu väljamakseid seisuga 31.12.2019 veel ei ole tehtud. Laenu summa on 700 000 eurot, intressimäär 6k euribor + 2,6 %, lõpptähtaeg 18.10.2024. Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek koguväärtuses 874 000 eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 1 525 000 eurot, lisa 4. Lisatagatisena seotud osapoole garantii summas 700 000 eurot, lisa 17.

Panga poolt on väljastatud tehingupartneri kasuks garantiikiri summas 60 000 (2018: 0) eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	23 509	23 509	0	
Võlad töövõtjatele	1 231	1 231	0	
Maksuvõlad	999	999	0	3
Muud võlad	1 844	1 844	0	
Intressivõlad	1 844	1 844	0	
Mitmesugused võlad	9 000	0	9 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	36 583	27 583	9 000	

	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	

Kirjel Võlad tarnijatele sisaldub muuhulgas kohustis seotud osapooltele seisuga 31.12.2019 summas 11 606 eurot (2018: 9 708), lisa 17.
 Kirjel Mitmesugused võlad sisaldub muuhulgas kohustis seotud osapooltele seisuga 31.12.2019 summas 0 eurot (2018: 910), lisa 17.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 578 131	3 399 460
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	644 533	849 865
Kokku tingimuslikud kohustised	3 222 664	4 249 325

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	894 763	894 763
Aktsiate arv (tk)	894 763	894 763
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	437 590	613 103	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	437 590	613 103	
Kokku müügitulu	437 590	613 103	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rent	392 433	584 144	4
Inventari rent	26 044	18 346	
Administreerimine	19 113	10 613	
Kokku müügitulu	437 590	613 103	

Rendile antud varade bilansiline väärtus seisuga 31.12.2019:

- kinnisvarainvesteeringud 4 046 191 (2018: 7 879 377) eurot, lisa 4
- materiaalne põhivara 66 695 (2018: 19 100) eurot

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Energia	-1 943	-4 092
Elektrienergia	-1 255	-2 496
Soojusenergia	-688	-1 596
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 379	-7 457
Raamatupidamis-, administreerimisteenus	-13 088	-11 088
Ehitus-, remont- ja hooldustööd	-4 307	-3 053
Kindlustus	-3 908	-3 340
Projektijuhtimine, konsultatsioon	-51 500	-48 000
Juriidilised teenused ja notaritasud	-7 748	-9 965
Muud	-25 292	-17 265
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-116 165	-104 260

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-23 575	-21 192
Sotsiaalmaksud	-7 959	-7 127
Kokku tööjõukulud	-31 534	-28 319
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-1 360 754	-473 456	4
Muud	-188	-148	
Kokku muud ärikulud	-1 360 942	-473 604	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-52 205	-87 393
Intressikulu kapitalirendilt	-4 182	-4 809
Intressikulu kohustistelt	0	-21 256
Muud intressikulud	-135	0
Kokku intressikulud	-56 522	-113 458

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Hüpoteegi hüvitis	84 468	177 042
Intressitulud	47 470	4 594
Kokku muud finantstulud ja -kulud	131 938	181 636

Hüpoteegi hüvitisena on kajastatud hüvitis seotud osapoolelt kinnistute kasutamise eest laenude tagatisena, vt lisa 4 ja lisa 17.

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ABC Grupi AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	558 426	2 140	377 731	1 768
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	111 853	1 330	55 979	2 421
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 826	8 136	17 603	6 429

Laenud

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	3 908	47 464	24 596	4 594
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15 295	392 088	19 464	693 934
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	69 349	162 445	63 922	126 607

Põhivarade ostud ja müügid

	2019		2018	
	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 665	0	2 975	0

ABC Grupi AS ematettevõtte Landcom OÜ on aruandekuupäeva järgselt ühendatud ABC Grupi AS-iga ja seisuga 31.12.2019 konsolideeritud aruannet ei koosta.

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

Saldod ja käibed seotud osapooltega kajastuvad järgnevatel bilansi ja kasumiaruande kirjetel:

Nõuded kogusummas 685 105 (2018: 451 313) eurot, lisa 2:

- nõuded ostjate vastu 126 679 (2018: 73 581) eurot
- intressinõuded 2 099 (2018: 844) eurot
- muud nõuded 556 327 (2018: 376 888) eurot

Kohustised kogusummas 11 606 (2018: 10 618) eurot:

- võlad tarnijatele 11 606 (2018: 9 708) eurot, lisa 8
- muud võlad 0 (2018: 910) eurot, lisa 8

Ostud seotud osapooltelt kogusummas 98 217 (2018: 110 957) eurot:

- materiaalne põhivara 454 (2018: 0) eurot;
- kinnisvarainvesteering 9 211 (2018: 2 975) eurot
- ostetud teenused 88 552 (2018: 81 791) eurot
- intressikulud 0 (2018: 26 191) eurot

Müügid seotud osapooltele kogusummas 601 997 (2018: 825 135) eurot:

- teenuste müük 470 065 (2018: 643 499) eurot
- hüpoteegihüvitis 84 468 (2018: 177 042) eurot, lisa 16
- intressitulud 47 464 (2018: 4 594) eurot

Info seotud osapoolte kasuks seatud tagatiste ning neilt saadud garantiide kohta on toodud vastavalt lisa 4 ja lisa 7.

Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukorra väljakuulutamise ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut ja eriolukorda mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena.

Ettevõtte jälgib olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärset negatiivset mõju ettevõtte tegevusele. Kuna olukord on võrdlemisi ebakindel ja võib muutuda, ei pea juhtkond otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele ja tema finantsnäitajatele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2020

ABC Vara aktsiaselts (registrikood: 10454920) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLE KUKK	Juhatuse liige	16.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ABC Vara aktsiaselts aktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud ABC Vara aktsiaselts (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 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 31.12.2019 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 „Vandeauditori 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 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. 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.

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) 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 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 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infote 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/

Margit Viks
Vandeauditori number 526

BDO Eesti AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 1
A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

16.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

ABC Vara aktsiaselts (registrikood: 10454920) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGIT VIKS	Vandeaudiitor	16.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 249 325
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 026 661
Kokku	3 222 664
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 222 664
Kokku	3 222 664

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	392432	89.68%	Jah
Kontorimasinate ja -seadmete rentimine ja kasutusrent, k.a arvutid	7733	26044	5.95%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6505500
E-posti aadress	info@abc.ee