

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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

postisihthnumber: 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 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Osakapital	13
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Muud äritulud	13
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Muud ärikulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Tegevusvaldkonnad

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

2016 aastal soetas ettevõtte kinnisvara Kiievis. Makromajanduslikku seisu, majandusarengu statistikat ja kinnisvaraturu dünaamikat arvestades, oli sellel hetkel kinnisvarainvesteeringute tegemiseks väga hea aeg.

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

2019. aastal soetas ettevõtte veel 2 objekti Tallinnas, millest üks asub kiirelt arenevas Noblessneri linnakus. Mõlemad objektid osteti olemasolevate rendilepingutega. 2020. aastal on üle mindud tagasiulatuvalt õiglase väärtuse meetodilt soetusmaksumuse meetodile, kuna mõistliku aja ja rahalise kuluga pole võimalik õiglast väärtust hinnata.

2020 aasta sündmused

Ukrainas jätkati suurte rekonstrueerimistöödega, mis kestavad kuni 2021.a. alguseni.

Koroonaviiruse tõttu Eestis kehtestatud piirangud vähendasid märkimisväärselt aruande aasta jooksul teenitavat renditulu ning mõjutasid negatiivselt kinnisvara turgu. Kuna äripindade hinnad Eestis olid ebastabiilsed, siis ettevõtte juhtkond otsustas vahetada õiglase väärtuse meetodi soetusmaksumuse meetodi vastu.

Müügitulu ning kasum

2020. aastal oli ettevõtte müügitulu 91 tuhat eurot (2019. aastal 86 tuhat eurot) ning puhaskasum 7 tuhat eurot (2019. aastal 1 120 tuhat eurot).

Personal

Aruandeaastal ettevõttel töötajaid ei olnud. Juhatus koosneb 1 liikmest. 2020.a juhatuse liikmetele maksti juhatuse liikmeks olemise eest tasu 7 tuhat eurot (2019.a 30 tuhat eurot).

Peamised suhtarvud

	2020	2019	
Müügitulu kasv	6,67	95,41	%
Puhasrentaablus	7,43	1307,51	%
Lühiajaliste võlgnevuste kattekordaja	0,00	0,40	kordades
ROA	0,20	43,47	%
ROE	0,35	57,36	%

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv = $(2020 \text{ müügitulu} - 2019 \text{ müügitulu}) / 2019 \text{ müügitulu} * 100$

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. Plaanide hulka kuulub uute äripindade soetamine nii Eestis kui ka välismaal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	143	7 013	
Nõuded ja ettemaksed	4 617	240 059	2
Kokku käibevarad	4 760	247 072	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 440 397	2 327 718	3
Materiaalsed põhivarad	1 933	2 492	4
Kokku põhivarad	3 442 330	2 330 210	
Kokku varad	3 447 090	2 577 282	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 487 177	624 109	5
Kokku lühiajalised kohustised	1 487 177	624 109	
Kokku kohustised	1 487 177	624 109	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	652 500	652 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 300 617	180 273	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 796	1 120 400	
Kokku omakapital	1 959 913	1 953 173	
Kokku kohustised ja omakapital	3 447 090	2 577 282	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	91 402	85 690	7
Muud äritulud	0	1 625 817	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 029	-65 899	9
Mitmesugused tegevuskulud	-27 430	-99 530	10
Tööjõukulud	-9 321	-40 206	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-21 173	-11 348	3,4
Muud ärikulud	-259	-207 020	12
Ärikasum (kahjum)	6 190	1 287 504	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	5 720	
Muud finantstulud ja -kulud	606	-10 324	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 796	1 282 900	
Tulumaks	0	-162 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 796	1 120 400	

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 2020 ja lõppes 31. detsembril 2020.

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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2020. aastal korrigeeris ettevõtte kinnisvarainvesteeringute kajastamise meetodit. Muutuste mõju eelnevatele perioodidele oli ebaoluline.

Finantsvarad

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

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusväärtuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus.

Arvelevõtmisel lisatakse õiglasele väärtusele või lahutatakse õiglasest väärtusest – vastavalt vajadusele – finantsvarade omandamise või väljaandmisega otseselt seotud tehingukulud.

2020. aastal mindi üle õiglase väärtuse meetodilt soetusmaksumuse meetodile kõigi objektide osas.

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 ettevõttel 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 õiglases väärtuses 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 kajastatakse 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).

Kuni 31.12.2019 kajastatati enamus kinnisvarainvesteeringutest õiglaselt väärtuses, mis baseerus sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

2020. aastal on üle mindud tagasiulatuvalt õiglase väärtuse meetodilt soetusmaksumuse meetodile.

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 raamatupidamislik 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 akumulieeritud 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

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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast; või äriühingul pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglaselt 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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvatakse 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. tegevjuhtkond;
- c. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 617	4 617
Ostjatelt laekumata arved	4 617	4 617
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 617	4 617
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	824	824
Ostjatelt laekumata arved	824	824
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 923	13 923
Ettemaksed	109 757	109 757
Muud makstud ettemaksed	109 757	109 757
Muud nõuded	40 000	40 000
Makstud deposiidid	75 555	75 555
Kokku nõuded ja ettemaksed	240 059	240 059

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	61 500	555 082	616 582
Akumuleeritud kulum	0	-22 808	-22 808
Jääkmaksumus	61 500	532 274	593 774
Müügid	-13 000	-92 625	-105 625
Amortisatsioonikulu	0	-10 355	-10 355
31.12.2019			
Soetusmaksumus	48 500	438 082	486 582
Akumuleeritud kulum	0	-8 788	-8 788
Jääkmaksumus	48 500	429 294	477 794
Ostud ja parendused	113 181	1 018 629	1 131 810
Amortisatsioonikulu	0	-19 131	-19 131
Ümberliigitamised	184 992	1 664 932	1 849 924
31.12.2020			
Soetusmaksumus	346 673	3 121 643	3 468 316
Akumuleeritud kulum	0	-27 919	-27 919
Jääkmaksumus	346 673	3 093 724	3 440 397

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	875 000
Ostud ja parendused	1 549 924
Müügid	-575 000
31.12.2019	1 849 924
Ümberliigitamised	-1 849 924
31.12.2020	0

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	76 578	85 690
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	25 861	13 699
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	2 580 711

2020.a jaanuaris kõigi objektide osas on otsustatud õiglase väärtuse meetod vahetada soetusmaksumuse meetodiks kuna õiglase väärtuse hindamine pole mõistlik võttes arvesse aega ja kulu.

Ukrainas asuvate kinnisvarade osas on ettevõtte alustanud ulatuslikke rekonstrueerimisi, mis lõppevad 2021. aastal.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018					
Soetusmaksumus	17 700	0	17 700	0	17 700
Akumuleeritud kulum	-10 030	0	-10 030	0	-10 030
Jääkmaksumus	7 670	0	7 670	0	7 670
Ostud ja parendused	0	0	0	2 600	2 600
Amortisatsioonikulu	-885	0	-885	-108	-993
Müügid (jääkmaksumuses)	-6 785	0	-6 785	0	-6 785
31.12.2019					
Soetusmaksumus	0	0	0	2 600	2 600
Akumuleeritud kulum	0	0	0	-108	-108
Jääkmaksumus	0	0	0	2 492	2 492
Ostud ja parendused	0	1 483	1 483	0	1 483
Amortisatsioonikulu	0	-742	-742	-1 300	-2 042
31.12.2020					
Soetusmaksumus	0	1 483	1 483	2 600	4 083
Akumuleeritud kulum	0	-742	-742	-1 408	-2 150
Jääkmaksumus	0	741	741	1 192	1 933

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2020	2019
Masinad ja seadmed	0	8 667
Transpordivahendid	0	8 667
Kokku	0	8 667

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 788	5 788
Võlad töövõtjatele	467	467
Maksuvõlad	1 331	1 331
Muud võlad	974 591	974 591
Muud viitvõlad	974 591	974 591
Saadud ettemaksed	500 000	500 000
Muud saadud ettemaksed	500 000	500 000
Saadud deposiidid	5 000	5 000
Kokku võlad ja ettemaksed	1 487 177	1 487 177
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 697	11 697
Võlad töövõtjatele	432	432
Maksuvõlad	2 280	2 280
Muud võlad	98 444	98 444
Muud viitvõlad	98 444	98 444
Saadud ettemaksed	506 256	506 256
Muud saadud ettemaksed	506 256	506 256
Saadud deposiidid	5 000	5 000
Kokku võlad ja ettemaksed	624 109	624 109

Seisuga 31.12.2020 võlad seotud osapooltele summas 1 112 eurot sisaldavad:

1. Võlad tarnijatele (Korteriühistule Müürivahe 21/Sauna 8) summas 645 eurot
2. Võlad töövõtjatele summas 467 eurot (vaata ka lisa 13)

Seisuga 31.12.2019 võlad seotud osapooltele summas 1 672 eurot sisaldavad:

1. Võlad tarnijatele
 - Korteriühistule Müürivahe 21/Sauna 8 summas 702 eurot
 - Main Passenger Club OÜ summas 412 eurot
 - Bresc OÜ summas 125 eurot
2. Võlad töövõtjatele summas 432 eurot (vaata ka lisa 13)

Seisuga 31.12.2020 muud viitvõlad sisaldavad võlad aruandvale isikule summas 974 284 eurot (31.12.2019 seisuga 98 159 eurot) ning deklareerimata maksuvõlad summas 310 eurot (31.12.2019 seisuga 286 eurot).

Seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2020 muud saadud ettemaksud sisaldavad ettemaksud kinnisvarainvesteeringute eest summas 500 000 eurot ning seisuga 31.12.2019 lisaks ettemaksud klientidelt summas 6 256 eurot.

Seisuga 31.12.2020 ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevara summas 1 482 418 eurot. Juhtkonna hinnangul ei põhjusta nimetatud asjaolu ettevõttele makseraskusi kuna lühiajaliste kohustuste tasumise tähtaegades on planeeritud teha bilansipäeva järgselt pikendamine. Nende muudatuste toimumine on praktiliselt kindel.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	652 500	652 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	91 402	81 840
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	91 402	81 840
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Ukraina	0	3 850
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	0	3 850
Kokku müügitulu	91 402	85 690
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	91 402	85 690
Kokku müügitulu	91 402	85 690

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 625 793
Kasum valuutakursi muutustest	0	24
Kokku muud äritulud	0	1 625 817

2019 aastal müüdi Ukrainas asuva kinnisvara.

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Maakleritasud	0	-52 200
Ruumide kommunaalkulud	-20 523	-13 064
Ruumine hooldus	-5 338	0
Maamaks	-1 168	-635
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 029	-65 899

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	-1 742	-1 800
Lähetuskulud	0	-31 083
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-18
Konsultatsioonid	-1 895	-18 974
Raamatupidamis- ja audiitoriteenus	-7 200	-5 400
Autodega seotud kulud	-16 410	-16 125
Reklaamikulud	0	-15 550
Muud	-183	-10 580
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-27 430	-99 530

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Palgakulu	-7 008	-30 230	13
Sotsiaalmaksud	-2 313	-9 976	
Kokku tööjõukulud	-9 321	-40 206	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

Lisa 12 Muud ärikulud (eurodes)

	2020	2019
Kahjum valuutakursi muutustest	0	-23
Trahvid, viivised ja hüvitised	-259	-196 460
Vastuvõtukulud	0	-537
Annetused	0	-10 000
Kokku muud ärikulud	-259	-207 020

Seisuga 31.12.2020 real trahvid, viivised ja hüvitised kajastatud:

- maksuametile makstud intressis summas 259 eurot

Seisuga 31.12.2019 real trahvid, viivised ja hüvitised kajastatud:

- maksuametile makstud intressis summas 18 eurot

- kinnisvara ostu-müügütegingu tühistamise eest makstud trahvid summas 196 442 eurot

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 112	0	1 672

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 758	0	323 194	140 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	7 008	30 230

2020. aasta jooksul ostud seotud osapooltelt olid summas 28 758 eurot, seal hulgas:

- ABSR Autorent OÜ summas 16 410 eurot (kasjastatud real mitmesugused tegevuskulud)
- Finance TVS OÜ summas 5 000 eurot (kasjastatud real mitmesugused tegevuskulud)
- KÜ Mürivähe 21 summas 4 067 eurot (kasjastatud real kaubad, toore, materjal ja teenused)
- Universe Jet Alliance OÜ summas 1 742 eur (kasjastatud real mitmesugused tegevuskulud)
- Bresc OÜ summas 1 500 eurot (kasjastatud real mitmesugused tegevuskulud)
- Main Passenger Clun OÜ summas 39 eurot (kasjastatud real mitmesugused tegevuskulud)

2019. aasta jooksul ostud seotud osapooltelt olid summas 323 194 eurot, seal hulgas:

- Business Real Estate Leman OÜ summas 250 173 (maakleritasu, kajastatud real muud äritulu (vähendatud kinnisvaramõõgist tekkinud kasum))
- Universe Jet Alliance OÜ summas 1 800 eur (kasjastatud real mitmesugused tegevuskulud)
- Finance TVS OÜ summas 5 539 eurot (kasjastatud real mitmesugused tegevuskulud)
- Bresc OÜ summas 125 eurot (kasjastatud real muud ärikulud)
- KÜ Mürivähe 21 summas 7516 eurot (kasjastatud real kaubad, toore, materjal ja teenused)
- ABSR Autorent OÜ summas 10 395 eurot (kajastatud real mitmesugused tegevuskulud)
- Main Passenger Club OÜ summas 47 646 eurot (kajastatud real mitmesugused tegevuskulud ja muud ärikulud)

2019. aasta jooksul müüdi Ukrainas asuva kinnisvara hinnaga 140 000 eurot juhatuse liikmele.

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Eesti Vabariigis on alates 11.03.2021 välja kuulutatud ranged piirangud seoses COVID-19 levikuga, mille tõttu on suletud enamik mitte esmatarbeks vajalikud ettevõtted. Juhatus on analüüsinud võimalikku mõju ettevõtte käibele ning tulevastele rahavoogudele ning tegeleb piirangutega kaasnevate negatiivsete majanduslike mõjude ja riskide maandamisega. Juhatus on hinnanud piirangute tingimuste mõju ettevõtte finantsolukorrale ja jätkusuutlikkusele. Täiendavalt on juhatus üle vaadanud igakuised kulutused. Juhatus on täiendavalt hinnanud, et tegemist on mitte-korrigeeriva aruandekuupäevajärgse sündmusega, mis võib omada olulist mõju järgmise majandusaasta finantsaruannetele, kuid selle ulatust on aruande koostamise seisuga võimatu mõistlikult hinnata sündmuste arenguga seotud ebakindluse tõttu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.07.2021

ABAR Immobilier et Finances OÜ (registrikood: 12943882) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARON ARKADY RAIHSHEIN	Juhatuse liige	19.07.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ABAR Immobilies et Finances OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud ABAR Immobilies et Finances OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet 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 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 arvestuseksptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

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

Tellisikivi tn 60/1, Tallinn, Harju maakond, 10412

19.07.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

ABAR Immobilier et Finances OÜ (registrikood: 12943882) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REE TEINBERG	Vandeaudiitor	19.07.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 300 617
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 796
Kokku	1 307 413
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 207 413
Kokku	1 307 413

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	91402	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lyudmyla Mychailivna Knight	45902230116	Ameerika Ühendriigid	554625 EUR (Lihtomand)
Aaron Arkady Raihshtein	38105210077	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	97875 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6300077
E-posti aadress	abar.immobilier.et.finances@gmail.com