

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Kapitalirent	12
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 10 Aktsiakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Muud ärikulud	16
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 17 Tulumaks	16
Lisa 18 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

ABC Vara AS tegevusaladeks on kinnisvara arendus ja rentimine. Ettevõtte müügitulu 2021. aastal oli 522 278 eurot (2020: 538 205). Aasta puhaskasum moodustas 375 734 eurot (2020: 327 449).

Ettevõtte renditavad objektid on Tallinnas Mustjuure 9 asuv büroohoone, Harkus Aia põik 4 asuv lao- ja kontorihoone, Harkus Aia põik 2 asuv autode keretöökoda ja Pärnus Haapsalu mnt 41 asuv kauplusehoone.

Töötajaid oli 2021. aastal 1 (2020: 1), tööjõukulud (töötasu koos sotsiaalmaksudega) moodustasid 19 727 (2020: 20 465) eurot. Juhatuse liikmele 2021. aasta ja 2020. aasta jooksul juhatuse liikme tasu ei ole arvestatud.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad järgmised suhtarvud:

	2021	2020
Omakapitali osakaal	71,1%	69,3%
Müügitulu muutus	-3,0%	23,0%
Varade muutus	-3,8%	19,6%
Omakapitali muutus	-1,3%	15,3%
Omakapitali rentaablus	6,5%	6,1%
Varade rentaablus	4,6%	4,3%
Võlakordaja	0,29	0,31

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	880 027	268 685	
Nõuded ja ettemaksed	18 368	74 028	2
Kokku käibevarad	898 395	342 713	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	440 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	7 075 696	7 464 409	4
Materiaalsed põhivarad	70 322	111 396	5
Kokku põhivarad	7 146 018	8 015 805	
Kokku varad	8 044 413	8 358 518	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	179 727	1 874 298	7
Võlad ja ettemaksed	53 532	56 046	8
Kokku lühiajalised kohustised	233 259	1 930 344	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 085 742	628 496	7
Võlad ja ettemaksed	9 000	9 000	8
Kokku pikaajalised kohustised	2 094 742	637 496	
Kokku kohustised	2 328 001	2 567 840	
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	894 763	894 763	10
Ülekurss	1 256 326	1 256 326	
Kohustuslik reservkapital	89 476	89 476	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 100 113	3 222 664	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	375 734	327 449	9
Kokku omakapital	5 716 412	5 790 678	
Kokku kohustised ja omakapital	8 044 413	8 358 518	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	522 278	538 205	11
Muud äritulud	192 288	0	12
Mitmesugused tegevuskulud	-140 601	-120 215	13
Tööjõukulud	-19 727	-20 465	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-39 185	-39 335	5
Muud ärikulud	-5	-12 412	15
Ärikasum (kahjum)	515 048	345 778	
Intressikulud	-58 464	-60 081	
Muud finantstulud ja -kulud	31 650	41 752	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	488 234	327 449	
Tulumaks	-112 500	0	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	375 734	327 449	

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.

Ettevõtte on väikeettevõtte ja on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aruande. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Lähtuvalt ettevõtte suurusest on muudetud informatsiooni esitusviisi ning alates käesolevast aruandeperioodist koostatud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aruanne.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse aruandes 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 kahtteist kuud, pikaajalistena.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (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 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

Kasutusrendimaksud 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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära.

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 dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. 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. 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 ilmnesid 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)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	18 282	18 282	0
Ostjatelt laekumata arved	18 282	18 282	0
Muud nõuded	45	45	0
Intressinõuded	45	45	0
Ettemaksed	41	41	0
Tulevaste perioodide kulud	19	19	0
Muud makstud ettemaksed	22	22	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 368	18 368	0
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 445	10 445	0
Ostjatelt laekumata arved	10 445	10 445	0
Muud nõuded	8 114	8 114	0
Intressinõuded	8 114	8 114	0
Ettemaksed	469	469	0
Tulevaste perioodide kulud	399	399	0
Muud makstud ettemaksed	70	70	0
Mitmesugused nõuded	495 000	55 000	440 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	514 028	74 028	440 000

Kirjel Mitmesugused nõuded on 31.12.2020 seisuga kajastatud nõue summas 495 000 eurot, mille tasumistähtaeg on 31.07.2029 ja intressimäär 3,55% aastas. Nimetatud nõue laekus aruandeperioodil.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 628	7 638
Üksikisiku tulumaks	200	263
Sotsiaalmaks	684	792
Kohustuslik kogumispension	41	48
Töötuskindlustusmaksed	50	58
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 603	8 799

Maksuvõlad on toodud lisa 8.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	5 982 606
Ostud ja parendused	1 369 996
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-12 411
Lisandumised äriühenduste kaudu	124 218
31.12.2020	7 464 409
Ostud ja parendused	1 100
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 395
Müügid	-393 208
31.12.2021	7 075 696

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	492 320	494 954
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	46 623	27 973
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	582 000	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. 2021. aastal on hoonete hindamisel kapitalisatsioonimäärana kasutatud 7,5% - 8,5% (võrreldaval perioodil 7,0% - 8,5%).

Laenukohustiste tagatiseks on seatud hüpoteegid seisuga 31.12.2021 summas 3 394 851 (2020: 3 394 851) eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 5 230 000 (2020: 5 222 870) eurot, lisa 7. Lisaks on kinnisvarainvesteeringutele seatud hüpoteegid

seisuga 31.12.2021 summas 6 968 000 (2020: 8 022 542) eurot seotud isikute kohustiste tagamiseks, mis on bilansis kajastatud summas 1 694 000 (2020: 2 125 681) eurot, lisa 16,18.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kajastub lisa 11. Rendile antud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31.12.2021 on 6 924 000 (2020: 6 916 870) eurot.

Rendilepingute olulise tingimusena võib välja tuua osade objektide üüri suurenemise. Üüri suurenemine aastast on vastavalt objektile kas 2% või THI -kuid mitte rohkem kui 2%.

Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist ja õiglase väärtuse muutusest kajastub lisa 12 ning kahjum lisa 15.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2019			
Soetusmaksumus	12 454	180 110	192 564
Akumuleeritud kulum	-6 569	-47 478	-54 047
Jääkmaksumus	5 885	132 632	138 517
Ostud ja parendused	8 908	3 306	12 214
Amortisatsioonikulu	-3 427	-35 908	-39 335
31.12.2020			
Soetusmaksumus	21 362	183 416	204 778
Akumuleeritud kulum	-9 996	-83 386	-93 382
Jääkmaksumus	11 366	100 030	111 396
Amortisatsioonikulu	-3 179	-36 006	-39 185
Müügid (jääkmaksumuses)	-1 889	0	-1 889
31.12.2021			
Soetusmaksumus	12 652	183 416	196 068
Akumuleeritud kulum	-6 354	-119 392	-125 746
Jääkmaksumus	6 298	64 024	70 322

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Masinad ja seadmed	1 990	0
Kokku	1 990	0

Kasum põhivarade müügist kajastub lisa 12.

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Kapitalirent	618	618	0	6,7%	EUR	2022	
Kapitalirendikohustised kokku	618	618	0				7

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Kapitalirent	20 334	18 834	1 500	6,7%	EUR	2022	
Kapitalirendikohustised kokku	20 334	18 834	1 500				7

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Muud materiaalsed põhivarad	18 953	37 116
Kokku	18 953	37 116

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen 1	1 676 355	104 772	1 571 583		6k euribor +1,89%	EUR	13.12.2026	
Laen 2	588 496	74 337	514 159		6k euribor +2,3%	EUR	18.10.2024	
Pikaajalised laenud kokku	2 264 851	179 109	2 085 742					
Kapitalirendikohustised kokku	618	618	0					6
Laenukohustised kokku	2 265 469	179 727	2 085 742					
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen 1	1 781 128	1 781 128	0		6k euribor +2,2%	EUR	13.12.2021	
Laen 2	662 832	74 336	588 496		6k euribor +2,3%	EUR	18.10.2024	
Laen 3	38 500	0	38 500		5,0%	EUR	13.02.2022	
Pikaajalised laenud kokku	2 482 460	1 855 464	626 996					
Kapitalirendikohustised kokku	20 334	18 834	1 500					6
Laenukohustised kokku	2 502 794	1 874 298	628 496					

Laenukohustiste tagatiseks on seatud hüpoteek koguväärtuses 3 394 851 (2020: 3 394 851) eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 5 230 000 (2020: 5 222 870) eurot, lisa 4. Lisatagatisena seatud osapoole garantii summas 746 000 eurot, lisa 18.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	46 996	46 996	0	
Võlad töövõtjatele	797	797	0	
Maksuvõlad	3 603	3 603	0	3
Muud võlad	2 136	2 136	0	
Intressivõlad	2 136	2 136	0	
Mitmesugused võlad	9 000	0	9 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	62 532	53 532	9 000	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	14 657	14 657	0	
Võlad töövõtjatele	1 081	1 081	0	
Maksuvõlad	8 799	8 799	0	3
Muud võlad	11 509	11 509	0	
Intressivõlad	11 509	11 509	0	
Saadud ettemaksed	20 000	20 000	0	
Muud saadud ettemaksed	20 000	20 000	0	
Mitmesugused võlad	9 000	0	9 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	65 046	56 046	9 000	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 780 678	2 840 090
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	695 169	710 023
Kokku tingimuslikud kohustised	3 475 847	3 550 113

Võimalikelt dividendidelt tulumaksukohustise arvutamisel ei ole arvestatud madalama maksumäära mõju.

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	894 763	894 763
Aktsiate arv (tk)	894 763	894 763
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	522 278	538 205
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	522 278	538 205
Kokku müügitulu	522 278	538 205
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	492 320	494 954
Inventari rent	17 958	26 430
Administreerimine	12 000	16 821
Kokku müügitulu	522 278	538 205

Rendile antud varade bilansiline väärtus seisuga 31.12.2021:

- kinnisvarainvesteeringud 6 924 000 (2020: 6 916 870) eurot, lisa 4

- materiaalne põhivara 26 161 (2020: 48 131) eurot

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	188 792	0	4
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	101	0	5
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	3 395	0	4
Kokku muud äritulud	192 288	0	

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Energia	-13 363	-3 433
Elektrienergia	-7 527	-2 000
Soojusenergia	-5 836	-1 433
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 808	-8 534
Raamatupidamis-, administreerimisteenus	-12 000	-14 800
Muud halduskulud	-20 061	-4 816
Kindlustus	-4 391	-4 701
Projektijuhtimine, konsultatsioon	-64 400	-52 400
Juriidilised teenused ja notaritasud	-4 830	-8 452
Muud	-12 748	-23 079
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-140 601	-120 215

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-14 744	-15 295
Sotsiaalmaksud	-4 983	-5 170
Kokku tööjõukulud	-19 727	-20 465
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-12 411	4
Muud	-5	-1	
Kokku muud ärikulud	-5	-12 412	

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Hüpoteegi hüvitis	27 300	31 581
Intressitulud	4 350	10 171
Kokku muud finantstulud ja -kulud	31 650	41 752

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

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021		2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	450 000	112 500	0	0
Eesti	450 000	112 500	0	0
Kokku	450 000	112 500	0	0

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 823	1 175
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 237	5 563
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 060	6 738
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	6 376	6 120
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 469	1 572
Kokku võlad ja ettemaksed	9 845	7 692

MÜÜDUD	2021		2020	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	52 765	0	19 765	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	397 030	1 990	409 903	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	100 000	26 634	0
Kokku müüdud	449 795	101 990	456 302	0

OSTETUD	2021		2020	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	61 710	0	22 698	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15 748	0	12 320	940 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 899	0	53 260	0
Kokku ostetud	79 357	0	88 278	940 000

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

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.05.2022

ABC Vara aktsiaselts (registrikood: 10454920) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLE KUKK	Juhatuse liige	06.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ABC Vara aktsiaselts aktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud ABC Vara aktsiaselts (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 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 arvestusekspertide 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 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 lahkneb oluliselt 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 arvamus. 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 arvamus 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 arvamus. 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

Aktsiaselts BDO Eesti
Audiitorettevõtja tegevusloa number 1
Veskiposti tn 2, Tallinn, Harju maakond, 10138

06.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

ABC Vara aktsiaselts (registrikood: 10454920) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGIT VIKS	Vandeaudiitor	06.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 100 113
Aruandeaasta kasum (kahjum)	375 734
Kokku	3 475 847
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 475 847
Kokku	3 475 847

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	492320	94.26%	Jah
Kontorimasinate ja -seadmete rentimine ja kasutusrent, k.a arvutid	7733	17958	3.44%	Ei

Sidevahendid

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