

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: ABAR Immobilier et Finances OÜ

registrikood: 12943882

tänava/talu nimi, Rotermanni tn 6
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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Tulumaks	14
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Lisa 17 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori 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 objektide õiglast väärtust hinnata.

2022. aasta sündmused

Möödunud aastal toimusid mitmed olulised sündmused, mis mõjutasid ettevõtte käekäiku ja tulemusi.

Esimese kinnisvaramüügina leidis aset Tallina vanalinna kinnisvaraobjekti müük.

Teine oluline müügitehing toimus Noblessneri linnakus paikneva kinnisvaraobjekti osas. See modernne ja dünaamiline piirkond pakkus atraktiivset võimalust investeeringuks ning leidis kiiresti oma uue omaniku. Tehingu taga oli põhjalik uurimistöö ning tõhus turundusstrateegia, mis aitas kaasa eduka tehingu saavutamisele.

Nende kahe kinnisvaramüügitehingu tulemusena suutis ettevõtte teenida kasumit üle 100 tuhande euro.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et 2022. aasta oli ettevõttele edukas ja kasumlik, tänu oskuslikule ärijuhtimisele ning suurepärasele kinnisvaraturu mõistmisele.

Müügitulu ning kasum

2022. aastal oli ettevõtte müügitulu 188 tuhat eurot (2021. aastal 778 tuhat eurot) ning puhaskasum 75 tuhat eurot (2021. aastal 299 tuhat eurot).

Personal

Aruandeaastal ettevõttel töötajaid ei olnud. Juhatus koosneb 1 liikmest. 2022.a juhatuse liikmetele maksti juhatuse liikmeks olemise eest tasu 8 tuhat eurot (2021.a 7 tuhat eurot).

Peamised suhtarvud

	2022	2021	
Müügitulu kasv	-75,90	751,50	%
Puhasrentaablus	39,72	38,43	%
Lühiajaliste võlgnevuste kattekordaja	0,72	0,01	kordades
ROA	2,74	9,09	%
ROE	3,34	13,24	%

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv = $(2022 \text{ müügitulu} - 2021 \text{ müügitulu}) / 2021 \text{ müügitulu} * 100$

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

Sündmused pärast aruandekuupäeva

24. veebruaril 2022 algas Venemaa sõjaline sissetung ja rünnak Ukraina iseseisvuse vastu. Aruande esitamise kuupäeval Ukrainas on kehtestatud sõjaolukord.

Kuigi sõjalised sündmused on jätkuvalt arenevad, on oluline mainida, et aruande koostamise seisuga on ettevõtte kinnisvara füüsiliselt säilinud ning on endiselt kasutatav samal otstarbel nagu varem.

Ettevõtte juhtkond seisab silmitsi keerulise olukorraga, kus sõjaliste sündmuste tulemused on veel hindamisel ning nende mõju äridele ja kinnisvara väärtusele ei ole selgelt prognoositav.

Aaron Arkady Raihshtein

ABAR Immobilier et Finances OÜ juhatuse liige

18.08.2023

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	253 907	874	
Nõuded ja ettemaksed	101 176	6 070	2
Kokku käibevarad	355 083	6 944	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 368 238	3 283 303	4
Kokku põhivarad	2 368 238	3 283 303	
Kokku varad	2 723 321	3 290 247	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	489 808	1 031 226	6
Kokku lühiajalised kohustised	489 808	1 031 226	
Kokku kohustised	489 808	1 031 226	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	652 500	652 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 506 521	1 307 412	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 492	299 109	
Kokku omakapital	2 233 513	2 259 021	
Kokku kohustised ja omakapital	2 723 321	3 290 247	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	187 555	778 284	9
Muud äritulud	131 063	26 601	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-127 681	-146 430	11
Mitmesugused tegevuskulud	-49 438	-18 612	12
Tööjõukulud	-10 438	-9 321	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-31 646	-159 027	4
Muud ärikulud	0	-1 783	
Ärikasum (kahjum)	99 415	469 712	
Muud finantstulud ja -kulud	-228	-65 008	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	99 187	404 704	
Tulumaks	-24 695	-105 595	14
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 492	299 109	

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 2022 ja lõppes 31. detsembril 2022.

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.

Finantsvarad

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

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusväärtuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase 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 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 õiglases 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 akumuleeritud kulum ja väärtuse langus.

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

Masinad ja seadmed 20% aastas

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 finantskohustused 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 kuulavas 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 õiglases väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

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

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

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

Ukrainas kinnisvara üürileandmine toimub läbi maakleri.

Mitteresident võib kinnisvara üürileandmiseks kaasata maakleri - ettevõtliku subjekti (nii füüsilise kui ka juriidilise isiku), kes haldab kinnisvara ja peab mitteresidendi jaoks maksu kinni.

Kaks kohustuslikku nõuet maaklerile:

- maakleri tegevusvaldkonnad - kinnisvaramaaklerid, kinnisvara haldamine,
- maakler peab kindlasti pakkuma vahendusteenuseid vähemalt kahele mitteseotud isikule.

Maakler on kohustatud mitteresidendi huvides kinni pidama 15% tulumaksust mitteresidendi tulu kohta Ukraina eelarvesse, mis on arvutatud ja välja makstud mitteresidendi kasuks.

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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 120	3 120	
Ostjatelt laekumata arved	3 120	3 120	
Nõuded seotud osapoolte vastu	93 756	93 756	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 300	4 300	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	101 176	101 176	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 070	6 070	
Ostjatelt laekumata arved	6 070	6 070	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 070	6 070	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	8 140	0	0
Käibemaks	0	0	0	618
Üksikisiku tulumaks	0	3 631	0	117
Sotsiaalmaks	0	216	0	193
Maamaks	0	80 498	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	71 489	0	127 846
Ettemaksukonto jääk	4 300		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 300	163 974	0	128 774

Muude maksude all seisuga 31.12.2022 kajastatud Ukraina repatrieerimismaks summas 28 338 eurot ja kinnisvara maks summas 43 151 eurot.

Muude maksude all seisuga 31.12.2021 kajastatud Ukraina repatrieerimismaks summas 105 595 eurot ja kinnisvara maks summas 22 251 eurot.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu	0	-36 094	-36 094
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-121 000	-121 000
Muud muutused	-206 867	206 867	0
31.12.2021			
Soetusmaksumus	139 806	3 207 510	3 347 316
Akumuleeritud kulum	0	-64 013	-64 013
Jääkmaksumus	139 806	3 143 497	3 283 303
Müügid	-104 631	-778 788	-883 419
Amortisatsioonikulu	0	-31 646	-31 646
31.12.2022			
Soetusmaksumus	35 175	2 385 253	2 420 428
Akumuleeritud kulum	0	-52 190	-52 190
Jääkmaksumus	35 175	2 333 063	2 368 238

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	182 383	766 789
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-8 562	-17 477
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 012 500	0

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 483	2 600	4 083
Akumuleeritud kulum	-1 483	-2 600	-4 083
Jääkmaksumus	0	0	0
31.12.2022			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 920	13 920	
Võlad töövõtjatele	523	523	15
Võlad seotud osapooltele	258 168	258 168	15
Maksuvõlad	163 974	163 974	3
Muud võlad	50 348	50 348	
Dividendivõlad	50 000	50 000	15
Muud viitvõlad	348	348	
Saadud ettemaksed	2 875	2 875	
Tulevaste perioodide tulud	2 875	2 875	
Kokku võlad ja ettemaksed	489 808	489 808	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 935	5 935	
Võlad seotud osapooltele	496 079	496 079	15
Maksuvõlad	128 774	128 774	3
Muud võlad	390 585	390 585	
Muud viitvõlad	390 585	390 585	
Saadud ettemaksed	4 853	4 853	
Muud saadud ettemaksed	4 853	4 853	
Saadud deposiidid	5 000	5 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 031 226	1 031 226	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 265 973	1 300 333
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	315 040	306 188
Kokku tingimuslikud kohustised	1 581 013	1 606 521

Lisa 8 Osakapital (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	652 500	652 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu (eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	77 188	74 320
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	77 188	74 320
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Ukraina	110 367	703 964
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	110 367	703 964
Kokku müügitulu	187 555	778 284
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	187 555	778 284
Kokku müügitulu	187 555	778 284

Lisa 10 Muud äritulud (eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	104 444	0
Kasum valuutakursi muutustest	0	21 601
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	5 000
Võlanõuete ost	26 618	0
Muud	1	0
Kokku muud äritulud	131 063	26 601

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Agenditasud (Ukraina)	-16 555	-105 536
Ruumide kommunaalkulud	-8 562	-17 477
Maamaks	-81 664	-1 166
Kinnisvaramaks (Ukraina)	-20 900	-22 251
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-127 681	-146 430

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	-2 400	-2 100
Konsultatsioonid	-10 473	0
Raamatupidamis- ja audiitoriteenus	-7 454	-7 028
Autodega seotud kulud	0	-8 425
Kinnisvara hindamine	-22 880	0
Muud	-6 231	-1 059
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-49 438	-18 612

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Palgakulu	-7 848	-7 008	15
Sotsiaalmaksud	-2 590	-2 313	
Kokku tööjõukulud	-10 438	-9 321	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

Lisa 14 Tulumaks (eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022	2021
	Tulumaks	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	100 000	0
Eesti	100 000	0
Tulumaks aruandeaasta kasumilt	24 695	105 595
Eesti	8 140	0
Muud riigid kui Eesti	16 555	105 595
Kokku	124 695	105 595

Muude riikide tulumaksu all kajastatud Ukrainas renditulust arvestatud tulumaks (repatrieerimismaks).

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	93 756	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	93 756	0	2
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	308 691	496 079	6
Kokku võlad ja ettemaksed	308 691	496 079	6

MÜÜDUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	528	350 000	0	0
Kokku müüdnud	528	350 000	0	0

OSTETUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 965	0	21 591	0
Kokku ostetud	8 965		21 591	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	7 848	7 008

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Meie kinnisvara Ukrainas ohustab jätkuvalt käimasolev sõjaline konflikt, mis sai alguse 2022. aasta veebruaris Venemaa invasioonist. Ukrainas on alates 24.02.2022 kehtestatud sõjaseisukord, mis kestab siiani. Meie kui ettevõtte juhtkond ei saa veel täielikult hinnata võimaliku kokkupuute riske ja tagajärgi.

Lisa 17 Tegevuse jätkuvus

Kuigi seisuga 31. detsember 2022 ületasid ABAR Immobilien et Finances OÜ lühiajalised kohustised käibevara 134 725 euro võrra (võrreldes seisuga 31. detsember 2021, mil lühiajalised kohustised ületasid käibevara 1 024 282 euro võrra), on ettevõtte finantsseisund jätkuvalt jätkusuutlik. Ettevõtte juhtkond on kindel oma suutlikkuses jätkata edukat tegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvuse põhimõttest. Juhtkonna hinnangul ei too negatiivne käibekapital kaasa majanduslikke raskusi. Aruandeperioodi järel on ettevõtte jätkanud oma tegevust ning täitnud kohustusi tavapärasel viisil. Seega ei ole juhtkonnal märkimisväärset kahtlust ettevõtte võimes jätkata tegevust samas vaimus.

Lisaks eelmainitule on ettevõtte omanikud väljendanud valmisolekut toetada ettevõtte finantsstabiilsust. Nad on valmis vajadusel ettevõttele laenu andma, tagamaks vajalikku likviidsust ning võimaldamaks ettevõttele jätkata oma tegevust katkematult. Juhtkond jälgib pidevalt turuolusid, majanduskeskkonda ning ettevõtte finantsseisundit, et kiiresti reageerida võimalikele muutustele ning jätkata edukat tegevust. Ettevõtte eesmärgiks on säilitada tugev finantspositsioon, suurendada kasumlikkust ning säilitada usaldus klientide, partnerite ja investorite seas.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.09.2023

ABAR Immobilier et Finances OÜ (registrikood: 12943882) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARON ARKADY RAIHSHEIN	Management board member	01.09.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ABAR Immobilier et Finances OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud ABAR Immobilier et Finances OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 16.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt ABAR Immobilier et Finances OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anton Mullo

Vandeaudiitori number 714

Crowe DNW OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 284

Jõe tn 2a, Tallinn, Harju maakond, 10151

06.09.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

ABAR Immobilier et Finances OÜ (registrikood: 12943882) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTON MULLO	Vandeaudiitor	06.09.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 506 521
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 492
Kokku	1 581 013
Jaotamine	
Dividendideks	250 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 331 013
Kokku	1 581 013

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	187555	100.00%	Jah

Sidevahendid

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