

01-07-2009

Majandusaasta aruanne

.....
Maris Adamson

Ärinimi	OÜ Abakus Development
Äriregistri kood	10775877
Aadress	Suur-Ameerika 12-21, Tallinn 10119
Telefon	372 644 5164
Faks	372 644 5165
Elektronpost	<u>info@abakus.ee</u>
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2008
Lisatud dokumendid	1. Audiitori järeldusotsus 2. Kasumi jaotamise ettepanek 3. Osanike nimekiri

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	9
Lisa 2. Raha ja pangakontod	10
Lisa 3. Aktsiad ja muud väärtpaberid	11
Lisa 4. Maksunõuded, -kohustused	11
Lisa 5. Tütarettevõtte aktsiad	11
Lisa 6. Sidusettevõtte osad	12
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8. Põhivara	12
Lisa 9. Tingimuslikud kohustused	13
Lisa 10. Osakapital	13
Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega	13
Tegevjuhtkonna ja nõukogu allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele	15
Audiitori järeldusotsus	16
Kasumi jaotamise ettepanek	17
Üle 10% osasid omavate osanike nimekiri	18
Müük tegevusalade lõikes	19

Tegevusaruanne

OÜ Abakus Development põhitegevusalaks on kinnisvara arendustegevus ja -investeeringud. Fimal on üks tütarettevõtte -AS Arkaadia Jõesaare ning üks sidusettevõtte -OÜ Duarte Invest.

Aruandeaastal toimus ühe kinnistu müügitehing, mis tekitas müügikahjumit 3 003 tuhat krooni ulatuses. Kahjum tekkis müügitehinguga seotud kulude tõttu.

Ettevõtte aruandeaasta kahjum oli 5 843 tuhat krooni, mis peamiselt tekkis eelnimetatud kuludest. Sellele lisandusid aasta jooksul tekkinud finantskulud. Finantskulude olulisemaks faktoriks oli sidusettevõttele tehtud laenu provioneerimine ning sidusettevõtte osakute mahakirjutamine. Duarte Invest OÜ põhitegevus Balti turgudel toimuva arendustegevuse rahastamisel on halvatud kehtiva globaalse majanduskriisi tõttu.

OÜ Abakus Development jätkab planeerimistööid Keila piirkonnas asuvate kinnistute detailplaneeringute läbiviimiseks. Jätkab ka juhtimis- ja raamatupidamisteenuste pakkumist omanike kaudu seotud ettevõtetele. Laekuvad tulud viimasesttegevusest katavad osa firma tegevuskuludest.

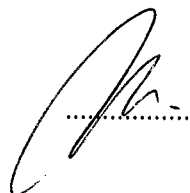
Juhatusel töötasid makstud ei ole. Töötajate tasu üldsumma oli 433 090 krooni. Töötajate keskmine arv majandusaasta jooksul oli 1.

Peter A. Kalm juhatuse liige



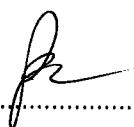
24.04.2009

Jana Vörk juhatuse liige



24.04.2009

Juhatusel töötasid makstud ei ole. Töötajate tasu üldsumma oli 433 090 krooni. Töötajate keskmine arv majandusaasta jooksul oli 1.



Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Abakus Development juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Abakus Development finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ Abakus Development on jätkuvalt tegutsev.

Peter A. Kalm

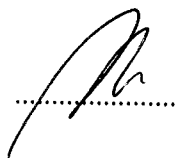
juhatuse liige



24.04.2009

Jana Võrk

juhatuse liige



24.04.2009

Juhatuse liige 

Altkirjastatud identifitseerimiseks
 Altkiri 
 Kuupäev 28.05.09
 EP Audit OÜ

Bilanss

VARAD	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	4 153 383	136 729
Aktsiad ja muud väärtpaberid	3	1 397 216	818 809
Nõuded ostjate vastu	11	154 265	116 957
Muud lühiajalised nõuded	11	1 970 518	751 037
Ettemaksed			
<i>Ettemaksed hankijatele</i>		0	63 829
<i>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded</i>	4	39 885	44 370
Kokku		39 885	108 199
Viitintressid		86 572	50 068
Käibevara kokku		7 801 839	1 981 799
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
<i>Tütarettevõtete aktsiad või osad</i>	5	3 861 051	4 091 008
<i>Sidusettevõtete aktsiad või osad</i>	6	0	96 919
<i>Pikaajalised nõuded sidusettevõtjate vastu</i>	11	140 000	0
Kokku		4 001 051	4 187 927
Kinnisvarainvesteeringud	7	0	15 646 600
Materiaalne põhivara			
<i>Muu materiaalne põhivara (jääkmaksumuses)</i>	8	9 459	12 765
Ettemaksed põhivara eest	7	588 298	378 698
Põhivara kokku		4 598 808	20 225 990
VARAD KOKKU		12 400 647	22 207 789

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	31.12.2008	31.12.2007
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Võlad		
<i>Võlad tarnijatele</i>	945	12 380
<i>Võlad töövõtjatele</i>	12 014	13 553
<i>Maksuvõlad</i>	4	38 504
Kokku	51 463	64 843
Lühiajalised kohustused kokku	51 463	64 843
Kohustused kokku	51 463	64 843
OMAKAPITAL		
Osakapital	10	1 712 500
Ülekurss		1 613 330
Kohustuslik reservkapital		171 250
Elmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		14 695 866
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-5 843 762
14 695 866		4 280 447
Omakapital kokku	12 349 184	22 142 946
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	12 400 647	22 207 789

Juhatus liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Allkiri
 Kuupäev
 EP Audit OÜ 28.05.09

Kasumiaruanne

	2008	2007
Müügitulu	384 466	404 970
Muud äritulud	0	1 058
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest.	0	14 844 789
Müüdud toodete, teenuste kulu	183 657	142 890
Mitmesugused tegevuskulud	646 606	460 863
Tööjõu kulud:		
<i>Palgakulu</i>	325 000	246 885
<i>Sotsiaalmaksud</i>	108 090	81 853
Tööjõu kulud kokku:	433 090	328 738
Põhivara kulum	3 306	2 442
Muud ärikulud	3 016 529	2
Ärikasum	-3 898 722	14 315 882
Finantstulud ja -kulud		
<i>Finantstulud ja – kulud tütarettevõtte aktsiatelt</i>	-229 957	-100 779
<i>Finantstulud ja – kulud sidusettevõtte osadelt</i>	0	6 821
<i>Finantstulud ja – kulud muudelt finantsinvesteeringutelt</i>	-569 531	23 714
<i>Intressitulud</i>	540 203	125 281
<i>Intressikulud</i>	0	333
<i>Kasum/kahjum valuutakursi muutusest</i>	-80 037	-5 167
<i>Muud finantskulud</i>	555 718	0
Kokku finantstulud ja – kulud	-895 040	49 537
Kasum enne tulumaksustamist	-4 793 762	14 365 419
Tulumaksu kulu	1 050 000	0
ARUANDEAASTA KASUM	-5 843 762	14 365 419

Juhatuse liige 

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Allkiri 
 Kuupäev 28.05.09
 EP Audit OÜ

Rahavoogude aruanne

	Lisa	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-3 898 722	14 315 882
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	3 306	2 442
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus		0	-14 844
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		31 005	-16 348
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-13 380	-14 709
Makstud intressid		0	-800
Makstud tulumaks		-1 050 000	0
Kokku rahavood äritegevusest		-4 927 791	-558 322
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	8	-209 600	-5 185
Väärtpaberite soetus	3	-3 056 099	-795 095
Väärtpaberite müük		1 879 544	0
Sidusettevõtete soetus		-83 272	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	7	0	-72 216
Kinnisvarainvesteeringute müük		15 646 600	0
Antud laenud		-3 135 000	-11 000
Antud laenude tagastused	12	1 430 000	1 543 206
Saadud intressid		502 309	135 934
Kokku rahavood investeerimistegevusest		12 974 482	795 644
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laenude tagasimaksed		0	-100 000
Makstud dividendid		-3 950 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-3 950 000	-100 000
RAHAVOOD KOKKU		4 096 691	137 322
Korrigeerimised valuutakursiga			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		136 729	4 575
Raha ja raha ekvivalentide muutus		4 016 654	132 154
Valuutakursside muutuste mõju		-80 037	-5 168
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		4 153 383	136 729

Juhatuses liige 

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Allkiri 
 Kuupäev 22.05.09
 EP Audit OÜ

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Ülekurss	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	1 712 500	1 613 330	95 130	4 356 567	7 777 527
Reservkapitali suurendamine			76 120	-76 120	0
Aruandeperioodi puhaskasum				14 365 419	14 365 419
Saldo 31.12.2007	1 712 500	1 613 330	171 250	18 645 866	22 142 946
Aruandeperioodi puhaskasum				-5 843 762	-5 843 762
Väljakuulutatud dividendid				-3 950 000	-3 950 000
Saldo 31.12.2008	1 712 500	1 613 330	171 250	8 852 104	12 349 184

Juhatusel liige 

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Allkiri 
 Kuupäev 28.05.09
 EP Audit OÜ

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Abakus Development 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Abakus Development kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

OÜ Abakus Development ei ole koostanud kontserni raamatupidamise aastaaruannet, kuna see ei ole ettevõttele vastavalt raamatupidamise seadusele kohustuslik

Finantsvara ja –kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Tütarettevõtte osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Allkiri

Kuupäev

EP Audit OÜ



28.01.09

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2008 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korregeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Lisa 2. Raha ja pangakontod

	31.12.2008	31.12.2007
Raha SEB arvelduskontodel	3 838 805	5 529
SEB EÜP Likviidsusfondi osakud	314 578	131 200
Kokku	4 153 383	136 729

Juhatus liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Allkiri
Kuupäev
EP Audit OÜ

28.05.09

Lisa 3. Aktsiad ja muud väärtpaberid

	High Yield Bond Portfolio	Gild Arbitrage Riskikapitalifond	Goldbrook Ventures
Saldo 31.12.2007	818 809	0	0
Soetamine 2008.a.	999 993	1 564 800	503 050
Müük 2008.a.	1 879 544	0	
Ümberhindlus	60 742	-349 972	-320 662
Saldo 31.12.2008	0	1 214 828	182 388

Lisa 4. Maksunõuded, -kohustused.

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	39 885	-	44 370	-
Kinnipeetud tulumaks	-	13 373	-	13 887
Sotsiasalkindlustusmaks	-	23 100	-	23 034
Töötuskindlustusmaks	-	631	-	629
Kohustuslik kogumispension	-	1 400	-	1 360
	39 885	38 504	44 370	38 910

Lisa 5. Tütarettevõtte aktsiad**Arkaadia Jõesaare AS**

	2008	2007
Asukoht	Eesti	
Põhitegevusala	Kinnisvaratehingud	
Aktsiate arv aasta alguses (tk.)	2 600	2 600
Aktsiate arv aasta lõpus (tk.)	2 600	2 600
Osalus % aasta lõpus / (alguses)	100/(100)	100/(100)
Soetusmaksumus aasta alguses	5 200	5 200
Turuhind aasta alguses	Ei ole börsil noteeritud	
Bilansiline maksumus aasta alguses	4 091 008	4 191 787
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum (kahjum)	-229 957	-100 779
Bilansiline maksumus aasta lõpus	3 861 051	4 091 008
Turuhind aasta lõpus	Ei ole börsil noteeritud	
Soetusmaksumus aasta lõpus	5 200	5 200

Tütarettevõtte omakapital seisuga 31.12.2008

	2008	2007
Aksiakapital	2 600 000	2 600 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 336 682	1 437 461
Reservkapital	154 326	154 326
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-229 957	-100 779
Omakapital kokku	3 861 051	4 091 008
Investeeriija osa omakapitalist	3 861 051	4 091 008

Juhatuse liige

Alkirjastatud identifitseerimiseks
 Alkiri
 Kuupäev
 EP Audit OÜ 28.05.09

Lisa 6. Sidusettevõtte osad

	Duarte Invest OÜ	
	2008	2007
Asukoht	Eesti	
Põhitegevusala	Kinnisvarainvesteeringute vahendus	
Osade arv aasta alguses (tk.)	2	2
Osade arv aasta lõpus (tk.)	1	2
Osalus % aasta lõpus / (alguses)	34,32(17,91)	17,91(17,91)
Soetusmaksumus aasta alguses	86 293	86 293
Turuhind aasta alguses	Ei ole börsil noteeritud	
Bilansiline maksumus aasta alguses	96 919	90 098
Osade ost (soetusmaksumuses)	83 272	0
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	0	6 821
Osade mahakandmine	-180 191	
Bilansiline maksumus aasta lõpus	0	96 919
Turuhind aasta lõpus	Ei ole börsil noteeritud	
Soetusmaksumus aasta lõpus	169 565	86 293

Tänases majandusolukorras on sidusettevõtte Duarte Invest OÜ poolt tehtud investeeringutega seotud suurte riskidega ja sellest tingitud võimaliku negatiivse omakapitaliga on ettevõtte maha hinnanud oma investeeringu kogu ulatuses.

Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

Aruandeaastal müüdi kinnistu hinnaga 15 646 600.

Ettevõtte on sõlmitud lepingud, mis on täpsemalt kirjeldatud lisas 12, kinnistute soetamiseks teatud tingimuste täitumisel. Nende kinnistute detailplaneeringu läbiviimiseks tehti kulutusi 209 600 krooni ulatuses, kulud liideti kinnistute soetuse ettemaksele.

Lisa 8. Põhivara

Soetusmaksumus	
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	16 531
Soetused 2008.aastal	0
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008	16 531
Akumuleeritud kulum ja allahindlused	
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007	3 766
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	3 306
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2008	7 072
Jääkväärtus	
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	12 765
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008	9 459

Lisa 9. Tingimuslikud kohustused**Tulumaks**

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 8 852 390 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 859 002 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 6 993 388 krooni.

Lisa 10. Osakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	1 712 500	1 712 500
Osade arv (tk)	5	5
Osa A nimiväärtus (kroonides)	68 500	68 500
Osa B nimiväärtus (kroonides)	68 500	68 500
Osa C nimiväärtus (kroonides)	68 500	68 500
Osa D nimiväärtus (kroonides)	137 000	137 000
Osa E nimiväärtus (kroonides)	1 370 000	1 370 000

Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- ☐ Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- ☐ Ettevõtte juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Teenuste ostu- ja müügitehingud

Seotud osapool	Osapoole kirjeldus	Ost	Müük
PW Partners AS	Juhatusel liikmega seotud ettevõtte	162 000	
Duarte Invest OÜ	Sidusettevõtte		186 466
Arkaadia Jõesaare AS	Tütarettevõtte		30 000
	Nõukogu liikmega seotud ettevõtted	183 657	168 000
Kokku		345 657	384 466

Juhatusel ja nõukogule makstud tasud

OÜ Abakus Development ei ole aruandeaastal juhatusel töötasu maksnud.

Lepingute ennetähtaegse lõpetamise korral juhatusel- ja nõukogu liikmetele hüvitist ei maksta. Juhatusel- ja nõukogu liikmetel ei ole optsioone OÜ Abakus Development osade omandamiseks.

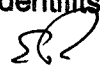
Juhatusel liige 

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Allkiri

Kuupäev

EP Audit OÜ


28.05.09

Saldod bilansipäeva seisuga

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

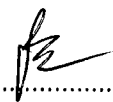
Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Lühiajaline nõue	Intressid	Laen	Intressimäär
Nõuded					
Arkaadia Jõesaare AS	tütarettevõtte	8 850	1 749	140 000	5%
Duarte Invest OÜ	sidusettevõtte	101 165	0	390 518	9%
	Nõukogu liikmega seotud ettevõtted	44 250			
	Juhatusel liikmega seotud ettevõtte		84 272	1 580 000	8%
Kokku nõuded		154 265	86 021	2 110 518	

Seoses sidusettevõtte Duarte Invest OÜ poolt tehtud investeringutega seotud riskidega on ettevõtte Duarte Invest OÜle antud laenu osaliselt kandnud laenukahjumisse, laenukahjumi summa on 375 519 krooni. Intressituludesse on kantud vaid seisuga 31.12.2008 laekunud intressid. Seisuga 31.12.2008 lepingujärgselt tasumata intressid summas 22 531 krooni on intressituludest maha arvestatud ja kantakse tuludesse laekumise hetkel.

Muud lepingud

Kehtib 2004. aastal sõlmitud leping ettevõtte osanikuga, mis näeb ette temale kuuluva Väljaotsa nimelise kinnistu, mis asub Keila vallas Valkse külas, arendusprotsesside läbiviimist, kinnistu detailplaneerigu kehtestamise järel on osanikul kohustus müüa Abakus Development OÜle kinnistu.

Harku vallas on algatatud Mariküla arendusprojekt, mis hõlmab kinnistuid Mõisa maatükk 1 ja maatükk 2, Mõisa I ja Väljaotsa. Nimetatud projekti arendustegevuseks on osanik sõlminud lepingu Abakus Development OÜga, mille alusel Abakus Development OÜ kohustub katma arendusprotsesseis tekkivad kulud. Osanik on sõlminud teise lepingu tema 100%-lises omanduses oleva OÜga Novinde, mille kohaselt osanik kohustub kandma arendusprojekti lõpetamisel kinnistud mitterahalise sissemaksena üle OÜle Novinde ja ühtlasi müüma OÜ Novinde Abakus Development OÜle.

Juhatusel liige 

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Allkiri
 Kuupäev
 EP Audit OÜ 28.01.09 

Tegevjuhtkonna ja nõukogu allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele

OÜ Abakus Development tegevjuhtkond on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

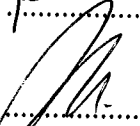
Tegevjuhtkond:

Peter A. Kalm juhatuse liige



24.04.2009

Jana Võrk juhatuse liige



24.04.2009

Nõukogu on tegevjuhtkonna poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

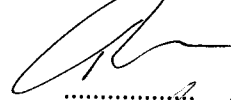
Nõukogu:

Arne Kalm nõukogu liige



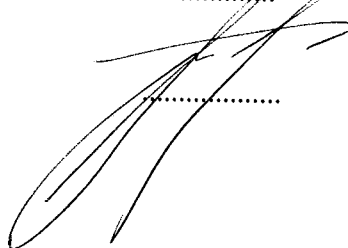
04.06.09

Peeter Võrk nõukogu liige



04.06.2009

Mairold Metsaviir nõukogu liige



04.06.2009 a.

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

OÜ Abakus Development osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Abakus Development raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 14, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Abakus Development finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Rein Esko
28.05.2009



Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	18 645 866
2008. aasta puhaskasum	-5 843 762
makstud dividende	-3 950 000
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008:	8 852 104

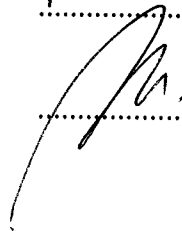
Kanda reale eelmiste aastate jaotamata kasum	-5 843 762
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist:	8 852 104

Peter A. Kalm juhatuses liige



24.04.2009

Jana Võrk juhatuses liige



24.04.2009.

Üle 10% osasid omavate osanike nimekiri

Arne Kalm

Isiku- või registrikood:

33604047010

Aadress:

100 White Oak Drive Arcadia CA 91006 USA

Osade arv:

1

Osa nimiväärtus:

1 370 000

Müük tegevusalade lõikes

	EMTAK kood	Käibe summa
Raamatupidamisteenused	69202	135 000
Juhtimiskonsultatsioonid	70221	156 466
Kinnisvarahaldus	68329	90 000
Muu müük		3 000
Teenuste müük kokku		381 466

Juhatuse liige
