

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Abakus Holding

registrikood: 10711736

tänava/talu nimi, Suur-Ameerika 12-21

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10119

telefon: +372 6445164

faks: +372 6445165

e-posti aadress: info@abakus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ Abakus Holding tegevusaladeks on kinnisvara haldamine ja hooldamine .

Ettevõtte müügitulu moodustas täies ulatuses üüritulu ja tekkis ettevõttele kuuluva büroohoone väljaüürimisest. Aruandeaastal pikendati olemasolevat rendilepingut 2020 aastani. Renditase langes kokkuleppe kohaselt seoses kinnisvara rendituru üldise langustrendiga.

Aruandeaasta ärikasum oli 318 tuhat EUR tasemel. Finatskulud olid kokku 31 tuh EUR.

Aruandeaastal pikendati laenuleping panaga 2018 aastani, intressi kõikumiste kaitseks on sõlmitud SWAP leping.

Ettevõtte on teinud investeeringuid oma sidusettevõttesse -OÜ Duarte Invest, kes tegeleb kinnisvarainvesteeringutega eestis ja Leedus.

Tegevusaastal anti lühilaene omanikuga seotud ettevõttele ja ettevõtte töötajale, mille tagastust koos intressiga oodatakse hiljemalt 2012.a. jooksul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	21 630	28 348	
Finantsinvesteeringud	61 560	99 271	2
Nõuded ja ettemaksed	333 168	245 661	
Kokku käibevara	416 358	373 280	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 657 878	1 713 605	5
Materiaalne põhivara	6 095	6 095	6
Kokku põhivara	1 663 973	1 719 700	
Kokku varad	2 080 331	2 092 980	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	80 325	786 665	7
Võlad ja ettemaksed	6 382	20 748	8
Kokku lühiajalised kohustused	86 707	807 413	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	699 665	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	699 665	0	
Kokku kohustused	786 372	807 413	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 062 755	1 028 760	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	228 392	253 995	
Kokku omakapital	1 293 959	1 285 567	
Kokku kohustused ja omakapital	2 080 331	2 092 980	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	437 967	429 379	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-43 481	-67 330	9
Mitmesugused tegevuskulud	-5 573	-4 127	
Tööjõukulud	-15 332	-15 286	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-55 727	-55 727	
Ärikasum (kahjum)	317 854	286 909	
Finantstulud ja -kulud	-30 981	14 060	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	286 873	300 969	
Tulumaks	-58 481	-46 975	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	228 392	253 994	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	317 854	286 909
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	55 727	55 727
Kokku korrigeerimised	55 727	55 727
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 497	-2 851
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	913	212
Kokku rahavood äritegevusest	368 997	339 997
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-16 499
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	19 031	21 185
Antud laenud	-116 095	-128 638
Antud laenude tagasimaksed	42 571	106 540
Laekunud intressid	830	10 220
Laekunud dividendid	1 620	1 444
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-52 043	-5 748
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	80 325	0
Saadud laenude tagasimaksed	-87 000	-87 000
Makstud intressid	-42 175	-33 500
Makstud dividendid	-220 000	-176 716
Makstud ettevõtte tulumaks	-58 521	-46 975
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-327 371	-344 191
Kokku rahavood	-10 417	-9 942
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	28 348	29 180
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-10 417	-9 942
Valuutakursside muutuste mõju	3 699	9 110
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 630	28 348

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	1 205 476	1 208 288
Aruandeaasta kasum (kahjum)			253 995	253 995
Makstud dividendid			-176 716	-176 716
Muud muutused omakapitalis			0	0
31.12.2010	2 556	256	1 282 755	1 285 567
Aruandeaasta kasum (kahjum)			228 392	228 392
Makstud dividendid			-220 000	-220 000
31.12.2011	2 556	256	1 291 147	1 293 959

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Abakus Holding 2011. 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.

Raha

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud EURi vahetuskursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2011 on ümber hinnatud EURidesse bilansipäeval kehtinud EUR vahetuskursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

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. Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatus, lõpetatud või aegunud. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdüd finantsvara üle.

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Ümberhindlusi ei kasutata. Kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis jääkmaksumuses. Kinnisvarainvesteeringu kulumi arvestusel rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1000 EUR ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud ettevõtte omanik ja juhtkonna/juhatause liikmed, nende lähikondlased ja sidusettevõtted ja nende juhatuse liikmed.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2009	71 415	0	71 415
Soetamine		16 499	16 499
Müük müügihinnas või lunastamine	-21 185		-21 185
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	28 340	4 202	32 542
31.12.2010	78 570	20 701	99 271
Müük müügihinnas või lunastamine		-19 031	-19 031
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-17 010	-1 670	-18 680
31.12.2011	61 560	0	61 560

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks				13
Käibemaks	709		6 206	
Üksikisiku tulumaks		360		545
Sotsiaalmaks		580		877
Kohustuslik kogumispension		3		1
Töötuskindlustusmaksed		61		94
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	709	1 004	6 206	1 530

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2011					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	31.12.2011

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	162 821	2 063 221	2 226 042
Akumuleeritud kulum		-456 710	-456 710
Jääkmaksumus	162 821	1 606 511	1 769 332
Amortisatsioonikulu		-55 727	-55 727
31.12.2010			
Soetusmaksumus	162 821	2 063 221	2 226 042
Akumuleeritud kulum		-512 437	-512 437
Jääkmaksumus	162 821	1 550 784	1 713 605
Amortisatsioonikulu		-55 727	-55 727
31.12.2011			
Soetusmaksumus	162 821	2 063 221	2 226 042
Akumuleeritud kulum		-568 164	-568 164
Jääkmaksumus	162 821	1 495 057	1 657 878

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	437 967	429 379
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-36 200	-67 330

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	6 095	6 095
Jääkmaksumus	6 095	6 095
31.12.2010		
Soetusmaksumus	6 095	6 095
Jääkmaksumus	6 095	6 095
31.12.2011		
Soetusmaksumus	6 095	6 095
Jääkmaksumus	6 095	6 095

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2011	2010
Muu materiaalne põhivara	6 095	6 095
Kokku	6 095	6 095

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen mittefinatsettevõttelt	80 325	80 325			6,00	USD	15.02.2012
Lühiajalised laenud kokku	80 325	80 325					
Pikaajalised laenud							
Laen Nordea Pangalt	699 665		420 000	279 665	2,01	EUR	31.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	699 665		420 000	279 665			
Laenukohustused kokku	779 990	80 325	420 000	279 665			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud Nordea Pangalt	786 665	786 665					
Lühiajalised laenud kokku	786 665	786 665					
Laenukohustused kokku	786 665	786 665					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Maa	162 821	162 821
Ehitised	1 495 057	1 550 784
Kokku	1 657 878	1 713 605

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	3 204	2 301
Võlad töövõtjatele	677	645
Maksuvõlad	1 004	1 530
Muud võlad	1 497	16 272
Intressivõlad	994	16 272
Muud viitvõlad	503	0
Intressivõlad		
Kokku võlad ja ettemaksed	6 382	20 748

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Hooldus	-12 140	-25 866
Projekteerimistööd	-1 103	-2 449
Konsultatsioonid	-7 281	-16 211
Kindlustus	-18 158	-18 005
Maamaks	-4 799	-4 799
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-43 481	-67 330

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Juhtimis-ja raamatupidamiskulud	-2 757	-3 355
Pangateenused	-1 245	-617
Õigusabi	-95	-54
Muud	-1 476	-101
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-5 573	-4 127

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	-11 427	-11 450
Sotsiaalmaksud	-3 905	-3 835
Kokku tööjõukulud	-15 332	-15 285
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-18 680	34 305
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	-1 670	4 201
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-17 010	30 104
Intressitulud	21 706	8 202
Intressitulu laenudelt	21 706	8 202
Intressikulud	-26 897	-43 010
Intressikulu laenudelt	-26 897	-43 010
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-8 381	15 549
Muud finantstulud ja -kulud	1 271	-986
Kokku finantstulud ja -kulud	-30 981	14 060

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Nõuded	Nõuded
Sidusettevõtjad	188 352	172 800
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	144 104	69 106

	2011	2010
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 669	7 669

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	1 872	7 387

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Abakus Holding (registrikood: 10711736) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARIN NÄRSKA	Juhatuse liige	17.04.2012
ARNE KALM	Juhatuse liige	17.04.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Abakus Holding osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Abakus Holding raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 14, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Osaühing Abakus Holding finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Oleg Tsybarevich

Vandeauditori number 7

OÜ Auditeks

Auditiorettvõtja tegevusloa number 136

Väike-Ameerika 8, 10129 Tallinn

23.04.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Abakus Holding (registrikood: 10711736) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLEG TSYMBAREVICH	Vandeaudiitor	23.04.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 062 755
Aruandeaasta kasum (kahjum)	228 392
Kokku	1 291 147
Jaotamine	
Dividendideks	175 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 116 147
Kokku	1 291 147

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 062 755
Aruandeaasta kasum (kahjum)	228 392
Kokku	1 291 147
Jaotamine	
Dividendideks	175 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 116 147
Kokku	1 291 147

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara uurileandmine ja käitus	68201	437967	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Arne Kalm	33604047010	100 White Oak Drive, Arcadia, CA S1006, California, Ameerika Ühendriigid	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6445164
Faks	+372 6445165
E-posti aadress	info@abakus.ee