

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: ABC Vara aktsiaselts

registrikood: 10454920

tänava/talu nimi, Laki 25

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12915

telefon: +372 6505555, +372 6505503

faks: +372 6505556

e-posti aadress: abcvara@abc.ee, info@abc.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Müügioteel põhivara	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara	12
Lisa 9 Immateriaalne põhivara	13
Lisa 10 Laenukohustused	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 12 Muud võlad	15
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 14 Aktsiakapital	15
Lisa 15 Müügitulu	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 17 Muud ärikulud	16
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 19 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

ABC Vara AS tegevusaladeks on kinnisvara arendus ja rentimine. Renditavad objektid on Tallinnas Paldiski mnt 105 asuv Renault autokeskus ja Harkus Paldiski mnt 251a asuv lao- ja kontorihoone.

ABC Vara AS müügitulu 2011. aastal oli 404,9 tuhat eurot, mis on 18,3% võrra vähem kui 2010.aastal. Aasta puhaskasum oli 241 tuhat eurot, võrreldes puhaskahjumiga 863 tuhat eurot 2010. aastal.

Töötajaid ettevõttel 2011. aastal ei olnud, kõik teenused osteti sisse. Juhatuses on 1 juhatuse liige, kellele 2011. aasta jooksul juhatuse liikme tasu ei makstud.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad järgmised suhtarvud:

	2011	2010
Omakapitali osakaal	40,8%	37,3%
Müügitulu muutus	-18,3%	-36,1%
Varade muutus	0,3%	-40,4%
Omakapitali muutus	9,7%	6,9%
Omakapitali rentaablus	9,3%	-23,8%
Varade rentaablus	3,6%	-7,1%
Võlakordaja	0,59	0,63

Omakapitali osakaal	= Omakapital / Bilansimaht
Omakapitali rentaablus	= Puhaskasum / Keskmise omakapital *
Varade rentaablus	= Puhaskasum / Keskmised koguvabad *
Võlakordaja	= Kohustused kokku / Bilansimaht

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 663	961	
Nõuded ja ettemaksed	824 071	64 263	2
Kokku käibevara	825 734	65 224	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	0	736 834	2
Kinnisvarainvesteeringud	5 797 004	5 797 695	7
Materiaalne põhivara	6 510	6 194	8
Immateriaalne põhivara	1 327	2 653	9
Kokku põhivara	5 804 841	6 543 376	
Kokku varad	6 630 575	6 608 600	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	290 283	286 825	10
Võlad ja ettemaksed	616 014	550 793	11
Kokku lühiajalised kohustused	906 297	837 618	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 295 080	1 582 404	10
Võlad ja ettemaksed	1 720 658	1 720 658	11
Kokku pikaajalised kohustused	3 015 738	3 303 062	
Kokku kohustused	3 922 035	4 140 680	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	894 763	894 763	14
Ülekurss	813 934	813 934	
Kohustuslik reservkapital	72 412	72 412	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	686 810	1 549 856	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	240 621	-863 045	
Kokku omakapital	2 708 540	2 467 920	
Kokku kohustused ja omakapital	6 630 575	6 608 600	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	404 893	495 590	15
Mitmesugused tegevuskulud	-68 397	-113 533	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 897	-2 595	8,9
Muud ärikulud	-2 549	-1 270 848	17
Ärikasum (kahjum)	331 050	-891 386	
Finantstulud ja -kulud	-90 429	28 341	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	240 621	-863 045	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	240 621	-863 045	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	331 050	-891 386	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 897	2 595	8,9
Muud korrigeerimised	691	1 245 197	
Kokku korrigeerimised	3 588	1 247 792	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-22 966	-39 370	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	34 584	35 883	
Makstud intressid	-350 785	-249 413	
Kokku rahavood äritegevusest	-4 529	103 506	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 887	-357	8
Laekunud intressid	290 985	291 603	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	289 098	291 246	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-283 867	-336 431	
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	-63 058	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-283 867	-399 489	
Kokku rahavood	702	-4 737	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	961	5 698	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	702	-4 737	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 663	961	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	639 116	46 994	72 412	1 549 856	2 308 378
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-863 045	-863 045
Emiteeritud aktiikapital	255 647	766 940	0	0	1 022 587
31.12.2010	894 763	813 934	72 412	686 811	2 467 920
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	240 621	240 621
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-1	-1
31.12.2011	894 763	813 934	72 412	927 431	2 708 540

Aktiikapitali kohta on toodud info lisa 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ABC Vara AS-i 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on ABC Vara AS arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Seisuga 1. jaanuar 2011 on teostatud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestus, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro.

2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed sisaldavad nõudeid ostjate vastu, muid nõudeid, viitlaekumisi ja ettemakseid.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (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-aastaselt 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 akumuleeritud 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 aastat
- Muu inventar 3 aastat
- Tarkvara 5 aastat

Maad 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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. 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 tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

ABC Vara AS 2011.a. aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

Emaettevõtte

* Continental FIT AS

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted)

* Saage OÜ

* Laagri Keskus OÜ

* Vahtramäe OÜ

* ABC Supermarkets AS

* Nõudeabi OÜ

tegev- ja kõrgema juhtkond ning nendega seotud ettevõtted

kuni 06.05.2011

* ABC Motors AS

* Agora Logistika AS

* ABC Grupi AS

* Modera Consulting OÜ

* Unifed OÜ

alates 06.05.2011

* L.U.Konsult OÜ

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 ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kus kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Näiteks materiaalse põhivara objekti soetamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna objekti kasuliku eluea jooksul (amortisatsioonikulu). Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on ettevõtte kohustatud moodustama reservkapitali. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	766 208	63 983	3
Ostjatelt laekumata arved	766 208	63 983	
Muud nõuded	57 694	736 962	5
Intressinõuded	15	5	
Muud nõuded	57 679	736 957	
Ettemaksed	169	151	
Kokku nõuded ja ettemaksed	824 071	801 096	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	766 208	63 983	2
Kokku nõuded ostjate vastu	766 208	63 983	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	4 644	0	31 518
Intress	0	0	0	3 442
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	91	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	4 735	0	34 960

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressinõuded	15	15	0		
Muud nõuded	57 679	57 679	0		
Kokku muud nõuded	57 694	57 694	0		2

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressinõuded	5	5	0		
Muud nõuded	736 957	123	736 834		
Kokku muud nõuded	736 962	128	736 834		2

Lisa 6 Müügioteel põhivara

(eurodes)

31.12.2009	3 451 229
Müügid	-3 451 229
31.12.2010	0
31.12.2011	0

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	7 397 133
Ostud ja parendused	237 699
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 100 303
Müügid	-736 834
31.12.2010	5 797 695
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-691
31.12.2011	5 797 004

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	404 893	492 797
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 648	33 215
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	736 834

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	638	6 769	7 407
Akumuleeritud kulum	-48	-253	-301
Jääkmaksumus	590	6 516	7 106
Ostud ja parendused	357	0	357
Amortisatsioonikulu	-254	-1 015	-1 269
31.12.2010			
Soetusmaksumus	995	6 769	7 764
Akumuleeritud kulum	-302	-1 268	-1 570
Jääkmaksumus	693	5 501	6 194
Ostud ja parendused	1 887	0	1 887
Amortisatsioonikulu	-556	-1 015	-1 571
31.12.2011			
Soetusmaksumus	2 882	6 769	9 651
Akumuleeritud kulum	-858	-2 283	-3 141
Jääkmaksumus	2 024	4 486	6 510

Lisa 9 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	6 631	6 631
Akumuleeritud kulum	-2 652	-2 652
Jääkmaksumus	3 979	3 979
Amortisatsioonikulu	-1 326	-1 326
31.12.2010		
Soetusmaksumus	6 631	6 631
Akumuleeritud kulum	-3 978	-3 978
Jääkmaksumus	2 653	2 653
Amortisatsioonikulu	-1 326	-1 326
31.12.2011		
Soetusmaksumus	6 631	6 631
Akumuleeritud kulum	-5 304	-5 304
Jääkmaksumus	1 327	1 327

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen 1	341 591	192 927	148 664	0	3,1 %	EUR	10.07.2013
Laen 2	1 243 772	97 356	642 772	503 644	3,2 %	EUR	10.10.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 585 363	290 283	791 436	503 644			
Laenukohustused kokku	1 585 363	290 283	791 436	503 644			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen 1	529 695	188 409	341 286	0	3,3 %	EUR	10.07.2013
Laen 2	1 339 534	98 416	419 899	821 219	3,3 %	EUR	10.10.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 869 229	286 825	761 185	821 219			
Laenukohustused kokku	1 869 229	286 825	761 185	821 219			

Laenude tagatiseks on seatud hüpoteek koguväärtuses 9 586 747 eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 3 401 409 eurot.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 817	3 177	
Maksuvõlad	4 735	34 960	4
Muud võlad	2 330 120	2 233 314	12
Intressivõlad	41 441	10 802	
Muud võlad	2 288 679	2 222 512	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 336 672	2 271 451	

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	10 802	10 802	0		
Muud võlad	2 222 512	501 854	1 720 658		
Kokku muud võlad	2 233 314	512 656	1 720 658		11

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	41 441	41 441	0		
Muud võlad	2 288 679	568 021	1 720 658		
Kokku muud võlad	2 330 120	609 462	1 720 658		11

Pikaajalise võla tasumistähtaeg on 28.01.2013, intressimäär 11% aastas.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	723 166	542 580
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	192 234	144 230
Kokku tingimuslikud kohustused	915 400	686 810

Lisa 14 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	894 763	894 763
Aktsiate arv (tk)	894 763	140 000
Aktsiate nimiväärtus	1	6

Seoses aktsiakapitali ümberarvestamisega kroonidest eurodeks muudeti aktsiate nimiväärtust ning aktsiate arvu, aktsiakapitali suurus jäi samaks.

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	404 893	495 590
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	404 893	495 590
Kokku müügitulu	404 893	495 590
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	404 893	492 797
Metsamaterjali müük	0	2 793
Kokku müügitulu	404 893	495 590

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Energia	0	-4 037
Elektrienergia	0	-1 244
Soojusenergia	0	-19
Kütus	0	-2 774
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 335	-12 824
Raamatupidamis-, administreerimisteenus	-7 399	-27 610
Ehitus-, remont- ja hooldustööd	-39 626	-36 867
Haldusteenused	0	-1 798
Kindlustus	-2 771	-4 244
Notaritasud	0	-5 787
Muud	-10 266	-20 366
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-68 397	-113 533

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Kahjum müügiootel põhivara müügist	0	-144 844	
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-398	
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-691	-1 100 303	7
Trahvid, viivised ja hüvitised	-1 858	-3 445	
Muud	0	-21 858	
Kokku muud ärikulud	-2 549	-1 270 848	

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	290 995	291 237
Intressitulu laenudelt	0	375
Muud intressitulud	290 995	290 862
Intressikulud	-381 424	-262 548
Intressikulu laenudelt	-381 424	-262 548
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-348
Kokku finantstulud ja -kulud	-90 429	28 341

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	Continental FIT AS
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	736 865	31 573	736 860	48 573
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	840	59 538	2 181 234

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	0	0	143 188	318
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	208 352	93	239 669
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 663	147 085	69 147	364 409

ABC Vara AS ei ole 2011. ja 2010.aastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Seotud osapoolte laenude tagatiseks on seatud hüpoteek koguväärtuses 2 093 394 eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 2 334 983 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

ABC Vara aktsiaselts (registrikood: 10454920) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS KUKK	Juhatuse liige	13.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS ABC Vara aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS ABC Vara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta. Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS ABC Vara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Mati Nõmmiste

Vandeaudiitor nr 178

Grant Thornton Rimess OÜ

Tegevusluba nr 3

Ahtri 6a, 10151 Tallinn

13. juuni 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

ABC Vara aktsiaselts (registrikood: 10454920) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	13.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	686 810
Aruandeaasta kasum (kahjum)	240 621
Kokku	927 431
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	12 031
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	915 400
Kokku	927 431

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	404893	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6505503
Telefon	+372 6505555
Faks	+372 6505556
E-posti aadress	info@abc.ee
E-posti aadress	abcvara@abc.ee