

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Abakus Development

registrikood: 10775877

tänavatalu nimi, Suur-Ameerika 12-21

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Abakus Development põhitegevuseks on kinnisvara arendustegevus ja -investeeringud. Fimal on kaks tütaretevõtet – AS Arkaadia Jõesaare ja OÜ Abakus Capital – ning üks sidusettevõte – OÜ Duarte Invest. Aruandeaastal kinnistu müügitehinguid ei toimunud. Müügitulu teeniti teenuste müügist omanike kaudu seotud ettevõtetele. Jätkusid planeerimistöö Keila piirkonnas asuvate kinnistute detailplaneeringute läbiviimiseks. Ettevõtte aruandeaasta kahjum oli 34 489 eurot, mis peamiselt tekkis eelnimetatud ärikuludest. Eeloleva tegevusaasta peamiseks ülesanneteks on menetletud detailplaneeringute lõpule viimine ning müügitegevuse jätkamine. Müügitehingute mittetoimumise puhul peab ettevõtte leidma aasta teisel poolel püsikulutuste katmiseks uusi rahaallikaid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	43 639	80 174	
Finantsinvesteeringud	0	29 984	2
Nõuded ja ettemaksed	228 030	205 185	
Kokku käibevara	271 669	315 343	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	286 410	284 815	4
Materiaalne põhivara	71 917	61 864	7
Kokku põhivara	358 327	346 679	
Kokku varad	629 996	662 022	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	20 013	17 113	8
Võlad ja ettemaksed	3 242	3 736	9
Kokku lühiajalised kohustused	23 255	20 849	
Kokku kohustused	23 255	20 849	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	109 425	109 449	
Ülekurss	103 111	103 111	
Kohustuslik reservkapital	10 945	10 945	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	417 693	497 244	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 433	-79 576	
Kokku omakapital	606 741	641 173	
Kokku kohustused ja omakapital	629 996	662 022	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	13 421	14 404	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 348	-6 153	10
Mitmesugused tegevuskulud	-19 048	-21 005	
Tööjõukulud	-24 836	-24 833	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-254	-254	
Muud ärikulud	-19	0	
Ärikasum (kahjum)	-36 084	-37 841	
Finantstulud ja -kulud	1 651	-41 735	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-34 433	-79 576	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 433	-79 576	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-36 084	-37 841
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	254	254
Kokku korrigeerimised	254	254
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	3 894
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	291	26
Laekunud intressid	63	154
Kokku rahavood äritegevusest	-35 476	-33 513
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-10 306	-4 473
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-6 391
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	35 606	30 502
Antud laenud	-26 341	-28 505
Antud laenude tagasimaksed	0	81 485
Laekunud intressid	0	17 898
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 041	90 516
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	0	-65 469
Makstud intressid	0	-16 037
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-81 506
Kokku rahavood	-36 517	-24 503
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	80 174	104 702
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-36 517	-24 503
Valuutakursside muutuste mõju	-18	-25
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	43 639	80 174

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	109 449	103 111	10 945	497 244	720 749
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-79 576	-79 576
31.12.2010	109 449	103 111	10 945	417 668	641 173
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-34 433	-34 433
Muud muutused omakapitalis	-24			25	1
31.12.2011	109 425	103 111	10 945	383 260	606 741

Real muud muutused omakapitalis on kajastatud osakapitali nimiväärtuse muutus seoses osakapitali konverteerimisega eurodesse (-24 EUR) ja ümardamisest tulenev muutus (1 EUR)

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Abakus Development 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.

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud EUR vahetuskursid.

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2011 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud euro vahetuskursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid 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.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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 tütaretevõtete kaudu rohkem kui 50% tütaretevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütaretevõtte 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.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2009	81 986	81 986
Müük müügihinnas või lunastamine	-30 502	-30 502
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-21 500	-21 500
31.12.2010	29 984	29 984
Müük müügihinnas või lunastamine	-35 606	-35 606
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	5 622	5 622
31.12.2011	0	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	253	787	
Üksikisiku tulumaks	479		678
Sotsiaalmaks	833		1 196
Kohustuslik kogumispension	25		11
Töötuskindlustusmaksed	106		152
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 696	787	2 037

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	204 380	219 785	5
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	82 030	65 030	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	286 410	284 815	

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10681774	Arkaadia Jõesaare AS	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	100	100
11587221	Abakus Capital OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
Arkaadia Jõesaare AS	214 884		-15 110	199 774
Abakus Capital OÜ	4 901		-295	4 606
Kokku	219 785		-15 405	204 380

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus

Lisa 6 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
11255039	Duarte Invest OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	15	15

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	Muud muutused	31.12.2011
Duarte Invest OÜ	0		0
0		0	

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 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2009					
Soetusmaksumus	1 057	1 057	57 252	57 252	58 309
Akumuleeritud kulum	-664	-664			-664
Jääkmaksumus	393	393	57 252	57 252	57 645
Ostud ja parendused	638	638	3 835	3 835	4 473
Amortisatsioonikulu	-254	-254			-254
31.12.2010					
Soetusmaksumus	1 695	1 695	61 087	61 087	62 782
Akumuleeritud kulum	-918	-918			-918
Jääkmaksumus	777	777	61 087	61 087	61 864
Ostud ja parendused			10 306	10 306	10 306
Amortisatsioonikulu	471	471			471
Muud muutused	-724	-724			-724
31.12.2011					
Soetusmaksumus	970	970	71 393	71 393	72 363
Akumuleeritud kulum	-446	-446			-446
Jääkmaksumus	524	524	71 393	71 393	71 917

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investorite laenud	20 013	20 013			15,00	USD	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	20 013	20 013					
Laenukohustused kokku	20 013	20 013					
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investorite laenud	17 113	17 113					
Lühiajalised laenud kokku	17 113	17 113					
Laenukohustused kokku	17 113	17 113					

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	65	832	
Võlad töövõtjatele	868	868	
Maksuvõlad	1 696	2 037	3
Muud võlad	613	0	
Muud võlad	613	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 242	3 737	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-914	-1 027
Üür ja rent	-4 434	-5 126
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 348	-6 153

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	-107	-13
Koolituskulud	0	-50
Õigusabi	-3 188	-4 030
Konsultatsioonid	-14 712	-16 561
Pangateenused	-101	-210
Muud	-940	-141
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-19 048	-21 005

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	-18 479	-18 477
Sotsiaalmaksud	-6 357	-6 356
Kokku tööjõukulud	-24 836	-24 833
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-15 405	-14 544
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	5 651	-21 500
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	5 651	-21 500
Intressitulud	13 760	12 653
Intressitulu hoiustelt	0	347
Intressitulu laenudelt	13 760	12 306
Intressikulud	-2 361	-10 404
Intressikulu laenudelt	-2 361	-10 404
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-18	4 686
Muud finantstulud ja -kulud	-32	-12 626
Kokku finantstulud ja -kulud	1 595	-41 735

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	153 737		115 963	
Sidusettevõtjad	45 654		48 458	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		5 314		4 670
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 980		100 980	

	2011	2010
	Müügid	Müügid
Tütarettevõtjad	1 917	1 917
Sidusettevõtjad	1 917	1 917

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Abakus Development (registrikood: 10775877) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PETER ANDREW KALM	Juhatuse liige	07.05.2012
KEIT PIHL	Juhatuse liige	08.05.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Abakus Development osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Abakus Development 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 lisaids. 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 13, 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 Development finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Oleg Tsybarevich

Vandeauidiitori number 7

OÜ Auditeks

Audiitorettevõtja tegevusloa number 136

Väike-Ameerika 8, 10129 Tallinn

21.05.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Abakus Development (registrikood: 10775877) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLEG TSYMBAREVICH	Vandeaudiitor	21.05.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	417 693
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 433
Kokku	383 260
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	383 260
Kokku	383 260

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	417 693
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 433
Kokku	383 260
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	383 260
Kokku	383 260

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	7669	57.14%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	5752	42.86%	Ei

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	87540 EUR
Tom & Laurie Napa		Seattle, Ameerika Ühendriigid	8754 EUR
Fritas AS		Norra	4377 EUR
Burnaby Ltd.		Colorado, Ameerika Ühendriigid	4377 EUR
Clark Family Trust		Pasadena, Ameerika Ühendriigid	4377 EUR

Sidevahendid

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