

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: ABC Vara aktsiaselts

registrikood: 10454920

tänavatalu nimi, Laki 25
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 12915

maakond: Harju maakond

telefon: 6 505 555

faks: 6 505 556

e-posti aadress: info@abc.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
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	13
Lisa 9 Immateriaalne põhivara	14
Lisa 10 Laenukohustused	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Muud võlad	15
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 14 Aktsiakapital	16
Lisa 15 Müügitulu	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Muud ärikulud	17
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 20 Seotud osapooled	18
Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva	18

Tegevusaruanne

ABC Vara AS tegevusaladeks on kinnisvara arendus ja rentimine. Renditavad objektid on Tallinnas Paldiski mnt 105 asuv Renault autokeskus, Harkus Paldiski mnt 251a asuv lao- ja kontorihoone ning Pärnus Papiniidu 42 asuv Mai Selter, mis müüdi 2010.a. keskel.

ABC Vara AS müügitulu 2010. aastal oli 7,75 miljon krooni, mis on 36,1% võrra vähem kui 2009.aastal. Aasta puhaskahjum oli 13,5 miljonit krooni, võrreldes puhaskahjumiga 74,9 miljonit krooni 2009. aastal. Kahjum tulenes kinnisvarainvesteeringute hindamisest õiglasesse väärtusesse korralise hindamise käigus majandusaasta lõpus ning kinnisvarainvesteeringu müügist.

Töötajaid ettevõtte 2010. aastal ei olnud, kõik teenused osteti sisse. Juhatuses on 1 juhatuse liige, kellele 2010. aasta jooksul juhatuse liikme tasu ei makstud.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad järgmised suhtarvud:

	2010	2009
Omakapitali osakaal	37,3%	20,8%
Müügitulu muutus	-36,1%	-21,0%
Varade muutus	-40,4%	-15,4%
Omakapitali muutus	6,9%	-67,5%
Omakapitali rentaablus	-23,8%	-81,7%
Varade rentaablus	-7,1%	-27,2%
Võlakordaja	0,63	0,79

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	15 034	89 159	
Nõuded ja ettemaksed	1 005 494	3 366 937	2
Müügiootel põhivara	0	54 000 000	6
Kokku käibevara	1 020 528	57 456 096	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	11 528 943	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	90 714 210	115 739 970	7
Materiaalne põhivara	96 923	111 194	8
Immateriaalne põhivara	41 506	62 254	9
Kokku põhivara	102 381 582	115 913 418	
Kokku varad	103 402 110	173 369 514	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 487 843	7 013 220	10
Võlad ja ettemaksed	8 618 030	24 360 919	11
Kokku lühiajalised kohustused	13 105 873	31 374 139	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	24 759 246	65 006 659	10
Võlad ja ettemaksed	26 922 440	40 870 440	11
Kokku pikaajalised kohustused	51 681 686	105 877 099	
Kokku kohustused	64 787 559	137 251 238	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	14 000 000	10 000 000	14
Ülekurs	12 735 300	735 300	
Kohustuslik reservkapital	1 133 007	1 133 007	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 249 969	99 132 052	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-13 503 725	-74 882 083	
Kokku omakapital	38 614 551	36 118 276	
Kokku kohustused ja omakapital	103 402 110	173 369 514	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	7 754 297	12 134 206	15
Mitmesugused tegevuskulud	-1 776 409	-1 554 493	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-40 598	-25 466	8,9
Muud ärikulud	-19 884 450	-80 093 632	18
Ärikasum (-kahjum)	-13 947 160	-69 539 385	
Finantstulud ja -kulud	443 435	-5 342 698	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-13 503 725	-74 882 083	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-13 503 725	-74 882 083	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-13 947 160	-69 539 385	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	40 598	25 466	8,9
Muud korrigeerimised	19 483 096	80 079 204	
Kokku korrigeerimised	19 523 694	80 104 670	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-616 000	3 558 937	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	561 437	-135 828	
Makstud intressid	-3 902 458	-6 777 119	
Kokku rahavood äritegevusest	1 619 513	7 211 275	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-5 579	-115 912	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-12 782 993	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	3 000 000	
Antud laenude tagasimaksed	0	517 629	
Laekunud intressid	4 562 588	331 915	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4 557 009	-9 049 361	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-5 264 000	-6 153 924	
Arvelduskrediidi saldo muutus	-986 647	8 058 946	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 250 647	1 905 022	
Kokku rahavood	-74 125	66 936	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	89 159	22 223	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-74 125	66 936	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 034	89 159	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	10 000 000	735 300	1 133 007	99 132 052	111 000 359
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-74 882 083	-74 882 083
31.12.2009	10 000 000	735 300	1 133 007	24 249 969	36 118 276
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-13 503 725	-13 503 725
Emiteeritud aktiakapital	4 000 000	12 000 000	0	0	16 000 000
31.12.2010	14 000 000	12 735 300	1 133 007	10 746 244	38 614 551

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ABC Vara AS-i 2010. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

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-aastasel 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 akumuleeritud 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 5 000 krooni.

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 5000

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 aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

Emaettevõtte

* ABC Grupi AS (kuni 19.11.2010)

* Continental FIT AS (alates 19.11.2010)

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

kuni 19.11.2010

* ABC Motors AS

* Agora Logistika AS

* AbeStock AS

tegev- ja kõrgema juhtkond ning nendega seotud ettevõtted

* Modera Consulting OÜ

alates 19.11.2010

* ABC Motors AS

* Agora Logistika AS

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

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 001 120	97 120	3
Ostjatelt laekumata arved	1 001 120	97 120	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	2 810 203	4
Muud nõuded	11 530 954	455 806	5
Intressinõuded	85	90	
Muud nõuded	11 530 869	455 716	
Ettemaksed	2 363	3 808	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	12 534 437	3 366 937	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	1 001 120	97 120	2
Kokku nõuded ostjate vastu	1 001 120	97 120	

Lootusetuks on tunnistatud 2009.a. nõudeid summas 221 250; 2010.a. 0.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	493 156	2 810 203	0
Intress	0	53 852	0	0
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	547 008	2 810 203	0

Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressinõuded	85	85	0		
Muud nõuded	11 530 869	1 926	11 528 943		
Kokku muud nõuded	11 530 954	2 011	11 528 943		2

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressinõuded	90	90	0		
Muud nõuded	455 716	455 716	0		
Kokku muud nõuded	455 806	455 806	0		2

Pikaajaline nõue seisuga 31.12.2010 summas 11 528 943 on samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu, nõuete laekumise tähtaeg on 2012.aastal.

Lisa 6 Müügioteel põhivara

(kroonides)

		Lisa nr
31.12.2008	0	
Ümberklassifitseerimised	54 000 000	7
31.12.2009	54 000 000	
Müügid	-54 000 000	
31.12.2010	0	

Müügioteel põhivarana oli kajastatud kinnistu asukohaga Papiniidu 42, Pärnu, mis müüdi 2010.aastal müügihinnaga 51 740 000; müügist tekkinud kahjum summas 2 266 314 on kajastatud kirejel "Muud ärikulud" , Lisa nr.18.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2008	194 124 640	
Ostud ja parendused	55 705 433	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-80 090 103	
Ümberklassifitseerimised	-54 000 000	
31.12.2009	115 739 970	
Ostud ja parendused	3 719 183	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-17 216 000	
Müügid	-11 528 943	
31.12.2010	90 714 210	
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 710 603	12 134 206
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	519 701	676 141
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	11 528 943	0

Kõikidele kinnisvarainvesteeringutele on seatud hüpoteegid, mis tagavad ettevõtte enda ning teiste seotud ettevõtete laenukohustusi.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008			
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	10 000	105 912	115 912
Amortisatsioonikulu	-750	-3 968	-4 718
31.12.2009			
Soetusmaksumus	10 000	105 912	115 912
Akumuleeritud kulum	-750	-3 968	-4 718
Jääkmaksumus	9 250	101 944	111 194
Ostud ja parendused	5 579	0	5 579
Amortisatsioonikulu	-3 976	-15 874	-19 850
31.12.2010			
Soetusmaksumus	15 579	105 912	121 491
Akumuleeritud kulum	-4 726	-19 842	-24 568
Jääkmaksumus	10 853	86 070	96 923

Lisa 9 Immateriaalne põhivara

(kroonides)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2008		
Soetusmaksumus	103 750	103 750
Akumuleeritud kulum	-20 748	-20 748
Jääkmaksumus	83 002	83 002
Amortisatsioonikulu	-20 748	-20 748
31.12.2009		
Soetusmaksumus	103 750	103 750
Akumuleeritud kulum	-41 496	-41 496
Jääkmaksumus	62 254	62 254
Amortisatsioonikulu	-20 748	-20 748
31.12.2010		
Soetusmaksumus	103 750	103 750
Akumuleeritud kulum	-62 244	-62 244
Jääkmaksumus	41 506	41 506

Lisa 10 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen 1	8 287 930	2 947 961	5 339 969	0
Laen 3	20 959 159	1 539 882	6 569 985	12 849 292
Pikaajalised laenud kokku	29 247 089	4 487 843	11 909 954	12 849 292
Laenukohustused kokku	29 247 089	4 487 843	11 909 954	12 849 292
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen 1	11 034 359	2 851 880	8 182 479	
Laen 2	38 524 158	2 666 200	35 857 958	
Laen 3	22 461 362	1 495 140	6 381 518	14 584 704
Pikaajalised laenud kokku	72 019 879	7 013 220	50 421 955	14 584 704
Laenukohustused kokku	72 019 879	7 013 220	50 421 955	14 584 704

Tagasimakse tähtjad: Laen 1 - 31.07.2013; Laen 3 - 10.10.2022

Intressimäärad 2010.a. 2,3-3,3 % ja 2009.a. 2,3-4,4%

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	49 706	12 209	
Maksuvõlad	547 008	0	4
Muud võlad	34 943 756	65 219 150	12
Intressivõlad	169 017	171 862	
Muud võlad	34 774 739	65 047 288	
Kokku võlad ja ettemaksed	35 540 470	65 231 359	

Lisa 12 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	169 017	169 017	0		
Muud võlad	34 774 739	7 852 299	26 922 440		
Kokku muud võlad	34 943 756	8 021 316	26 922 440		11

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	171 862	171 862	0		
Muud võlad	65 047 288	24 176 848	40 870 440		
Kokku muud võlad	65 219 150	24 348 710	40 870 440		11

Pikaajalise võla tasumistähtaeg on 28.01.2012, intressimäär 18%.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	8 489 533	19 157 476
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	2 256 711	5 092 493
Kokku tingimuslikud kohustused	10 746 244	24 249 969

Lisa 14 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	14 000 000	10 000 000
Aktsiate arv (tk)	140 000	100 000
Aktsiate nimiväärtus	100	100

26.01.2010.a. suurendati aktsiaseltsi aktsiakapitali, emiteerides juurde 40 000 aktsiat nimiväärtusega 100 krooni/ aktsia, väljalaskehinnaga 400 krooni/aktsia.

Selle tulemusena suurenes ettevõtte aktsiakapital 4 000 000 krooni võrra ning ülekurs 12 000 000 krooni võrra. Aktsiate eest tasuti mitterahalise sissemaksuga (nõudega).

Lisa 15 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 754 297	12 134 206
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	7 754 297	12 134 206
Kokku müügitulu	7 754 297	12 134 206
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvara rent	7 710 603	12 134 206
Metsamaterjali müük	43 694	0
Kokku müügitulu	7 754 297	12 134 206

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Energia	63 172	66 648
Elektrienergia	19 464	32 230
Soojusenergia	300	0
Kütus	43 408	34 418
Riiklikud ja kohalikud maksud	200 655	315 752
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	221 250
Raamatupidamis-, administreerimisteenus	432 000	202 003
Ehitus-, remont- ja hooldustööd	576 848	309 916
Haldusteenused	28 130	73 849
Kindlustus	66 404	69 329
Notaritasud	90 548	67 354
Muud	318 652	228 392
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 776 409	1 554 493

Lisa 17 Tööjõukulud

(kroonides)

Ettevõttes 2010. ja 2009. aastal töötajaid ei olnud.

Lisa 18 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Kahjum müügioteel põhivara müügist	-2 266 314	0	6
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-6 226	0	
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-17 216 000	-80 090 103	7
Trahvid, viivised ja hüvitised	-53 910	-3 529	
Muud	-342 000	0	
Kokku muud ärikulud	-19 884 450	-80 093 632	

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	4 556 868	143 787
Intressitulu laenudelt	5 868	143 787
Tulu tagatiseks antud hüpoteekidelt	4 551 000	0
Intressikulud	-4 107 989	-5 475 586
Intressikulu laenudelt	-4 107 989	-5 475 586
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-5 444	-10 899
Kokku finantstulud ja -kulud	443 435	-5 342 698

Lisa 20 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Continental FIT AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	0	5 716	65 047 288
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	11 529 359	760 000	450 000	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	931 564	34 128 896	0	0

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	2 240 402	4 974	2 938 857	5 087 893
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 457	3 750 000	399 310	5 863 888
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 081 909	5 701 764	7 003	0

Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011. aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

Aruande digitaalallkirjad

ABC Vara aktsiaselts (registrikood: 10454920) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS KUKK	Juhatuse liige	14.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ABC Vara AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud ABC Vara AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, 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 18, 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 ABC Vara AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Mati Nõmmiste

Vandeaudiitor nr 178

Rimess OÜ

Tegevusluba nr 3

Ahtri 6A, 10151 Tallinn

14. juuni 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

ABC Vara aktsiaselts (registrikood: 10454920) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	14.06.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 249 969
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-13 503 725
Kokku	10 746 244
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 746 244
Kokku	10 746 244

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7710603	99.44%	Jah

Sidevahendid

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