

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

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 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	13
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Muud võlad	14
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 13 Aktsiakapital	15
Lisa 14 Müügitulu	15
Lisa 15 Muud äritulud	15
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 17 Muud ärikulud	16
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 19 Seotud osapooled	16

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 2012. aastal oli 358 900 eurot, mis on 11,4% võrra vähem kui 2011.aastal. Aasta puhaskasum oli 430 639 eurot, võrreldes puhaskasumiga 240 621 eurot 2011. aastal.

Töötajaid ettevõttel 2012. aastal ei olnud, kõik teenused osteti sisse. Juhatuses on 1 juhatuse liige, kellele 2012. aasta jooksul juhatuse liikme tasu ei makstud.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad järgmised suhtarvud:

	2012	2011
Omakapitali osakaal	48,9%	40,8%
Müügitulu muutus	-11,4%	-18,3%
Varade muutus	-3,3%	0,3%
Omakapitali muutus	15,9%	9,7%
Omakapitali rentaablus	14,7%	9,3%
Varade rentaablus	6,6%	3,6%
Võlakordaja	0,51	0,59

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 387	1 663	
Nõuded ja ettemaksed	447 429	824 071	2
Kokku käibevara	448 816	825 734	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5 958 647	5 797 004	6
Materiaalne põhivara	6 222	6 510	7
Immateriaalne põhivara	0	1 327	8
Kokku põhivara	5 964 869	5 804 841	
Kokku varad	6 413 685	6 630 575	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	254 360	290 283	9
Võlad ja ettemaksed	262 078	616 014	10
Kokku lühiajalised kohustused	516 438	906 297	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 037 410	1 295 080	9
Võlad ja ettemaksed	1 720 658	1 720 658	10
Kokku pikaajalised kohustused	2 758 068	3 015 738	
Kokku kohustused	3 274 506	3 922 035	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	894 763	894 763	13
Ülekurss	813 934	813 934	
Kohustuslik reservkapital	84 443	72 412	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	915 400	686 810	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	430 639	240 621	
Kokku omakapital	3 139 179	2 708 540	
Kokku kohustused ja omakapital	6 413 685	6 630 575	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	358 900	404 893	14
Muud äritulud	113 745	0	15
Mitmesugused tegevuskulud	-53 753	-68 397	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 546	-2 897	7,8
Muud ärikulud	-95	-2 549	18
Ärikasum (kahjum)	414 251	331 050	
Finantstulud ja -kulud	16 388	-90 429	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	430 639	240 621	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	430 639	240 621	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	414 251	331 050	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 546	2 897	7,8
Muud korrigeerimised	-113 745	691	6
Kokku korrigeerimised	-109 199	3 588	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	434 967	-22 966	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-352 527	34 584	
Makstud intressid	-261 992	-350 785	
Kokku rahavood äritegevusest	125 500	-4 529	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2 931	-1 887	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-47 898	0	6
Laekunud intressid	218 646	290 985	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	167 817	289 098	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-293 593	-283 867	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-293 593	-283 867	
Kokku rahavood	-276	702	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 663	961	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-276	702	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 387	1 663	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	430 639	430 639
Muutused reservides	0	0	12 031	-12 031	0
31.12.2012	894 763	813 934	84 443	1 346 039	3 139 179

Aktiikapitali kohta on toodud info Lisas 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ABC Vara AS-i 2012. 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.

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 vähendamisenä.

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 õiglasel väärtusel, 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 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 dividende 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 2012.a. aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

Emaettevõtte

* Continental FIT AS

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

* Saage OÜ

* Galileo REIF OÜ (end.Laagri Keskus OÜ)

* Vahtramäe OÜ

* ABC Supermarkets AS

* Nõudeabi OÜ

tegev- ja kõrgema juhtkond ning nendega seotud ettevõtted

* 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 suurus 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)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	388 465	388 465			3
Ostjatelt laekumata arved	388 465	388 465			
Muud nõuded	58 831	58 831			5
Intressinõuded	58 341	58 341			
Viitlaekumised	490	490			
Ettemaksed	133	133			
Tulevaste perioodide kulud	133	133			
Kokku nõuded ja ettemaksed	447 429	447 429			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	766 208	766 208			3
Ostjatelt laekumata arved	766 208	766 208			
Muud nõuded	57 694	57 694			5
Intressinõuded	15	15			
Viitlaekumised	57 679	57 679			
Ettemaksed	169	169			
Tulevaste perioodide kulud	169	169			
Kokku nõuded ja ettemaksed	824 071	824 071			

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	388 465	766 208	
Kokku nõuded ostjate vastu	388 465	766 208	2

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 152	4 644
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	32	91
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 184	4 735

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressinõuded	58 341	58 341			
Viitlaekumised	490	490			
Muud nõuded	490	490			
Kokku muud nõuded	58 831	58 831			2

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

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	5 797 695
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-691
31.12.2011	5 797 004
Ostud ja parendused	47 898
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	113 745
31.12.2012	5 958 647

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	358 900	404 893
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	14 272	9 648

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
Ostud ja parendused	2 931	0	2 931
Amortisatsioonikulu	-1 452	-1 014	-2 466
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-753	0	-753
31.12.2012			
Soetusmaksumus	3 770	6 769	10 539
Akumuleeritud kulum	-1 020	-3 297	-4 317
Jääkmaksumus	2 750	3 472	6 222

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
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
Amortisatsioonikulu	-1 327	-1 327
31.12.2012		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen 1	148 284	148 284	0	0	1,7%	EUR	10.07.2013
Laen 2	1 143 486	106 076	564 116	473 294	2,0%	EUR	10.10.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 291 770	254 360	564 116	473 294			
Laenukohustused kokku	1 291 770	254 360	564 116	473 294			

	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			

Laenude tagatiseks on seatud hüpoteek koguväärtuses 9 586 747 eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 3 418 872 eurot.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 809	9 809	0		
Maksuvõlad	5 184	5 184	0		4
Muud võlad	1 967 743	247 085	1 720 658		11
Intressivõlad	40 034	40 034	0		
Muud viitvõlad	1 927 709	207 051	1 720 658		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 982 736	262 078	1 720 658		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 817	1 817	0		
Maksuvõlad	4 735	4 735	0		4
Muud võlad	2 330 120	609 462	1 720 658		11
Intressivõlad	41 441	41 441	0		
Muud viitvõlad	2 288 679	568 021	1 720 658		
Kokku võlad ja ettemaksed	2 336 672	616 014	1 720 658		

Lisa 11 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	40 034	40 034	0		
Muud viitvõlad	1 927 709	207 051	1 720 658		
Muud võlad	1 927 709	207 051	1 720 658		
Kokku muud võlad	1 967 743	247 085	1 720 658		10

	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 viitvõlad	2 288 679	568 021	1 720 658		
Muud võlad	2 288 679	568 021	1 720 658		
Kokku muud võlad	2 330 120	609 462	1 720 658		10

Pikaajalise võla tasumistähtaeg on 28.01.2015, intressimäär 11% aastas.

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 059 395	723 166
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	281 611	192 234
Kokku tingimuslikud kohustused	1 341 006	915 400

Lisa 13 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	894 763	894 763
Aktsiate arv (tk)	894 763	894 763
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 14 Müügitulu (eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	358 900	404 893
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	358 900	404 893
Kokku müügitulu	358 900	404 893
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	358 900	404 893
Kokku müügitulu	358 900	404 893

Lisa 15 Muud äritulud (eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	113 745	0	6
Kokku muud äritulud	113 745	0	

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Energia	-588	0
Soojusenergia	-588	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-10 847	-8 335
Raamatupidamis-, administreerimisteenus	-7 799	-7 399
Ehitus-, remont- ja hooldustööd	-10 933	-39 626
Kindlustus	-2 735	-2 771
Muud	-20 851	-10 266
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-53 753	-68 397

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-691	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	-95	-1 858	
Kokku muud ärikulud	-95	-2 549	

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	276 972	290 995
Muud intressitulud	276 972	290 995
Intressikulud	-260 584	-381 424
Intressikulu laenudelt	-260 584	-381 424
Kokku finantstulud ja -kulud	16 388	-90 429

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	408 101	0	736 865	31 573
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	1 200	0	840

2012	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	276 685
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	10 800	0
2011	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	208 352
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	11 663	147 085

ABC Vara AS ei ole 2012. ja 2011.aastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Seotud osapoolte laenud tagatiseks on seatud hüpoteek koguväärtuses 2 093 394 eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 2 479 163 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2013

ABC Vara aktsiaselts (registrikood: 10454920) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS KUKK	Juhatuse liige	21.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS ABC Vara aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS ABC Vara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, 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 omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta. Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaajate 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, kavandamiseks 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 2012 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

21. juuni 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

ABC Vara aktsiaselts (registrikood: 10454920) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	21.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	915 400
Aruandeaasta kasum (kahjum)	430 639
Kokku	1 346 039
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	5 033
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 341 006
Kokku	1 346 039

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	358900	100.00%	Jah

Sidevahendid

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