

Hariu Maakohus
Registriosakond
SISSE TOLNU
05-07 2007

Majandusaasta aruanne

AS ESMAR

Loore ORMAK

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2006

Äriregistri kood	10029370
Aadress:	Pärnu mnt 19, 10141 TALLINN
Telefon:	6 605 180
Faks:	6 605 188
Elektronpost	esmar@esmar.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine ja rent
Tegevjuht:	Risto Mägi
Audiitor:	OÜ Audiitorbüroo Toomas Villems

Sisukord

<u>TEGEVUSARUANNE</u>	3
<u>Tegevjuhtkonna deklaratsioon</u>	4
<u>Bilanss</u>	5
<u>Kasumiaruanne</u>	6
<u>Rahavoogude aruanne</u>	7
<u>Omakapitali muutuste aruanne</u>	8
<u>Raamatupidamise aastaaruande lisad</u>	9
<u>Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted</u>	9,10
<u>Lisa 1 Raha</u>	11
<u>Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud</u>	11
<u>Lisa 3 Nõuded ostjate vastu</u>	11
<u>Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed</u>	11
<u>Lisa 5 Maksud</u>	12
<u>Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud</u>	12
<u>Lisa 7 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded</u>	12
<u>Lisa 8 Materiaalne ja immateriaalne põhivara</u>	13
<u>Lisa 9 Kasutusrent</u>	13
<u>Lisa 10 Laenukohustused</u>	14
<u>Lisa 11 Muud võlad</u>	14
<u>Lisa 12 Võlad ja ettemaksed</u>	15
<u>Lisa 13 Omakapital</u>	15
<u>Lisa 14 Müügitulu</u>	16
<u>Lisa 15 Muud äritulud</u>	16
<u>Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud</u>	16
<u>Lisa 17 Muud ärikulud</u>	17
<u>Lisa 18 Finantskulud</u>	17
<u>Lisa 19 Finantskulud</u>	17
<u>Lisa 20 Laenu tagatised ja panditud varad</u>	17
<u>Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega</u>	18
<u>Lisa 22 Tütarettevõtte</u>	18
<u>Lisa 23 Muud asjaolud</u>	19
<u>AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS</u>	20
<u>MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK</u>	21
<u>Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2006 majandusaasta aruandele</u>	22

TEGEVUSARUANNE

2006-l aastal jätkas AS-i ESMAR juhtkond tegevust varem valitud suunal ehk investeeringute juhtimist selliselt, et oleks tagatud aktsionäridele pikaajalise stabiilse tulu teenimine, seejuures hinnates pidevalt ja adekvaatselt turuolukorda.

2006-ndal aastal hakkasid selgelt ilmnema esimesed nõrkuse märgid uute elamuarenduste suhtes, samuti muutus konservatiivsemaks pankade laenupoliitika, mistõttu võtsime väga konservatiivse hoiaku uute soetatavate objektide osas. Põhitegevuseks jäi olemasolevava investeerimisportfelli haldamine ja maade erastamistoimingute lõpuleviimine, näiteks : Miiduranna Külkhoone , Näituse tn. Rakveres, endine Valgumari Kasepää vald Jõgevamaal.

Selleks, et olemasolevaid ja tulevikus tehtavaid investeeringuid efektiivsemalt hallata ja suunata, täiendasime oma meeskonda ka arendusjuhi ametikohaga.

AS ESMAR juhtkond planeerib 2007. aastal:

1. Jätkata konservatiivset investeerimisstrateegiat, analüüsides, millised on pikaajalises perspektiivis tänases majandussituatsioonis kõige tulutoovamad valdkonnad AS-i ESMAR aktsionäride jaoks.
2. jätkata investeeringuid olemasolevasse portfelli.
3. läbi detailplaneeringute väärtustada olemasolevaid objekte.
4. jätkata kinnistamata maade erastamisprotsesside lõpuleviimist.

Keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 5 ning neile arvestati töötasusid koos sotsiaalmaksuga 1 078,6 tuhat krooni, juhatajale ning nõukogu liikmetele 238,1 tuhat krooni.

2006 realiseerimise netokäive oli 40,3 miljoni krooni. Võrreldes 2005. aasta realiseerimise netokäibega, mis oli 45,4 miljonit krooni, oli käibe vähenemine 13 %.

	2006	2005
Käibe puhasrentaablus	200 %	44 %
Varade rentaablus (ROA)	19 %	5 %
Omakapitali rentaablus (ROE)	26 %	9 %

Käibe vähenemine (%) = $(\text{müügitulu } 2005 - \text{müügitulu } 2006) / \text{müügitulu } 2006 * 100$

Käibe puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$



Rait Lukas
AS ESMAR juhatause esimees

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

AS ESMAR juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt aktsiaseltsi vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsesid bilansi 31.12.2006 ja aastaaruande koostamispäeva 21.05.2007 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil aktsiaseltsi seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on AS ESMAR jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2006 aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.



Rait Lukas
AS ESMAR juhatuse esimees

Tallinn, 21.mai 2007

BILANSS

	Lisa	31.12.2006	31.12.2005
VARAD			
Käibevara			
Raha	1	14 359 587	1 469 560
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	2	2
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	3	1 649 551	14 395
Muud lühiajalised nõuded	7,4,5	55 499 570	199 993
Ettemaksed teenuste eest	4	67 747	58 821
Kokku		57 216 868	273 210
Varud		318	318
Käibevara kokku		71 576 775	1 743 090
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6, 7	11 929	232 406
Tütarettevõtte osad	22	40 000	0
Materiaalne põhivara	8	354 570 667	371 698 529
Põhivara kokku		354 622 596	371 930 935
VARAD KOKKU		426 199 371	373 674 025
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10	20 553 693	20 927 834
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		720 375	211 591
Võlad töövõtjatele	12	122 583	161 760
Maksuvõlad	5	545 482	756 377
Muud võlad	11,12	270 800	8 633 691
Saadud ettemaksed	12	180 484	180 484
Kokku		1 839 724	9 943 903
Lühiajalised kohustused kokku		22 393 417	30 871 737
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	10	98 323 459	118 105 982
Pikaajalised kohustused kokku		98 323 459	118 105 982
KOHUSTUSED KOKKU		120 716 876	148 977 719
Omakapital			
Aktsiakapital	13	30 000 000	30 000 000
Ülekurss	13	60 974	60 974
Kohustuslik reservkapital		3 000 000	3 000 000
Jaotamata kasum		272 421 521	191 635 332
OMAKAPITAL KOKKU		305 482 495	224 696 396
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		426 199 371	373 674 025

05.06.07

Kasumiaruanne

	Lisa nr	2006	2005
Müügitulu	14	40 341 293	45 390 575
Muud äritulud	15	57 855 084	157 351
Mitmesugused tegevuskulud	16	- 2 157 928	-8 862 283
Tööjõu kulud			
Palgakulu		- 992 588	- 749 024
Sotsiaalmaksud		- 313 887	-232 400
Tööjõu kulud kokku		- 1 306 475	-981 424
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	- 9 562 020	-9 943 320
Muud ärikulud	17	- 774 942	-623 254
Ärikasum (-kahjum)		84 395 012	25 137 645
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	19	- 5 005 841	-4 984 629
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest	18, 19	548	-1 326
Muud finantstulud ja -kulud	18, 19	1 396 470	-65 557
Finantstulud ja -kulud kokku		- 3 608 823	-5 051 512
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		80 786 189	20 086 133

05.06.07



Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

	2006	2005
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	80 786 189	20 086 133
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus (lisa 8)	9 562 020	9 943 320
Kasum (kahjum) põhivara müügist (lisa 15)	-47 860 647	0
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	548	0
Intressikulu	5 005 841	4 984 629
Muud finantstulud ja -kulud	-1 375 255	66 884
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 719 127	5 310 627
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-7 997 407	54 235
Tasutud intressid	- 5 102 785	-5 002 468
Kokku rahavood äritegevusest	31 299 377	35 443 359
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus (lisa 8)	-716 906	32 971 046
Tütarettevõtte osade soetamine (lisa 22)	-40 000	0
Materiaalse põhivara müük müügihinnas	71 300 000	0
Antud laenud	-55 000 000	0
Antud laenude tagasimaksed	133 440	133 214
Põhivara ettemaks (lisa 8)	-15 156 605	0
Saadud intressid	1 237 212	50 088
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 757 141	32 787 744
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	17 982 638
Makstud dividendid	-9 827	0
Saadud laenude tagasimaksed	-20 156 664	- 19 263 459
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	- 20 166 491	- 1 280 821
Rahavood kokku	12 890 027	1 374 795
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 469 560	94 765
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 890 027	1 374 795
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 359 587	1 469 560

05.06.07



Omakapitali muutuste aruanne

	Aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reserv-kapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31. detsembril 2003	30 000 000	60 974	2 743 610	12 630 837	140 710 593	186 146 014
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	256 390	0	-256 390	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	18 464 159	18 464 159
Saldo 31. detsembril 2004	30 000 000	60 974	3 000 000	12 630 837	158 918 362	204 610 173
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	20 086 133	20 086 133
Muud reservid	0	0	0	- 12 630 837	12 630 837	0
Saldo 31. detsembril 2005	30 000 000	60 974	3 000 000	0	191 635 332	224 696 306
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	80 786 189	80 786 189
Saldo 31. detsembril 2006	30 000 000	60 974	3 000 000	0	272 421 521	305 482 495

25.06.07

N



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS ESMAR 2006 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 ja raha ekvivalendid

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

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena arvestatud väärtpaberid, aktsiad ja osad on bilansis kajastatud lähtuvalt sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Nõuete hindamisel on olulisi nõudeid hinnatud individuaalselt. Pikaajalised nõuded on korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Antud laenu diskonteerimise määr on 5%.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 1 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud 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 kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

Ehitised ja rajatised	1-10% aastas
Masinad ja seadmed	20% aastas
Muu inventar ja sisseseade	10-33% aastas

Erandiks on 4 ehitist / rajatist, mille amortisatsiooninorm on 20%.

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, rentnikule üle minna.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Ettevõtte tulumaks

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 22/78 (kuni 31.detsember 2006 kehtis maksumäär 23/77) 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.

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tütarettevõtte arvestusmeetodid

Tütarettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtete varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

05.06.07

Lisa 1 Raha

	31.12.2006	31.12.2005
Sularaha kassas	12	12
Pangakontod	12 558 975	3 248
Tähtajalised hoiused	1 800 600	1 466 300
Raha ja pangakontod kokku	14 359 587	1 469 560

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2006	31.12.2005
Lühiajalised aktsiad		
AS Kven	1	1
Sovrõbflot	1	1
Lühiajalised finantsinvesteeringud õiglasest väärtuses kokku	2	2

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2006	31.12.2005
Ostjatelt laekumata arved	3 754 528	12 613 302
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	- 2 104 977	-12 598 907
Nõuded ostjate vastu kokku	1 649 551	14 395

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Intressid	139 415	1 920
Muud viitlaekumised	4 392	4 392
Muud nõuded	111 582	0
Maksude ettemaksed (lisa 5)	0	63
Ettemaksed teenuste eest	67 747	58 758
Nõuded ja ettemaksed kokku	323 136	65 133

Kirje " ettemaksed teenuste eest" moodustavad 2006.a. ettemakstud kinnisvara kindlustuskulud summas 47 756 krooni, ettemakstud tellitud ajakirjanduse eest 3 991 krooni ja 16 000 krooni Viimsi koolimaja rajatiste ülesmõõdistamise ja projekti vormistamise eest.

Lisa 5 Maksud

Maksuliik	31.12.2006		31.12.2005	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	458 141	0	662 107
Üksikisiku tulumaks	0	31 215	0	35 529
Sotsiaalmaks	0	53 294	0	55 604
Kohustuslik kogumispension	0	1 696	0	1 440
Töötuskindlustusmaks	0	1 136	0	1 697
Maamaks	0	0	63	0
Kokku	0	545 482	63	756 377

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2006	31.12.2005
Muud pikaajalised nõuded (lisa 7)	11 929	232 406
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	11 929	232 406

Lisa 7 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	Tagasimakse tähtaeg				Intressi-määr
	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Antud laenud (nimekiri järgmine tabel)	256 110	244 181	11 929	0	0%
Antud laenud (Esmar Kinnisvara OÜ-le) (lisa 21)	55 000 000	55 000 000			5%
Kokku	55 256 110	55 244 181	11 929	0	

	Tagasimakse tähtaeg				Intressi-määr
	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Antud laenud (nimekiri järgmine tabel)	389 550	184 170	205 380	0	0%
Muud nõuded	39 774	12 748	27 026	0	0%
Provisjon muudele nõutele	-3 237	-3 237	0		
Kokku	426 087	193 681	232 406	0	

Antud laenud jagunevad:

	31.12.2006	31.12.2005
AS Murru	93	93
Küüni Sigala TÜ	37 285	80 725
Leedikõrve Taimekasvatühistu	195 232	273 232
Kosu - E AS	23 500	35 500
KOKKU	256 110	389 550

05.06.07

Antud laenude tagatiseks on AS ESMAR kasuks panditud alljärgnevalt loetletud varad (tagatisväärtuses):

Panditud vara	Summa EEK
Põllumajandushoone asukohaga Kolga k. Kuusalu v. Harjumaa	17 232
Põllumajandushoone asukohaga Kolga k. Kuusalu v. Harjumaa	471 608
Administratiivhoone asukohaga Kolga k. Kuusalu v. Harjumaa	68 465
OÜ Kolga Töökoda varad asukohaga Kolga k. Kuusalu v. Harjumaa	117 944
Hooned ja rajatised asukohaga Kolga k. Kuusalu v. Harjumaa	1 799 452
Kokku	2 474 701

Lisa 8 Materiaalne ja immateriaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus	Ettemaksed	Immateri- aalne põhivara	Kokku
Saldo 31. detsembril 2004							
Soetusmaksumus	391 516 735	3 958 384	326 427	921 839	506 379	40 800	397 270 564
Akumuleeritud kulum	-45 450 331	-2 804 889	-311 901	0	0	-32 640	-48 599 761
Jääkmaksumus	346 066 404	1 153 495	14 526	921 839	506 379	8 160	348 670 803
2005. a toimunud muutused							
Ostud ja parendused	32 219 332	751 514	0	0	200	0	32 971 046
Korigeerimine	5 800	0	0	0	-5800	0	0
Amortisatsioonikulu	-9 395 615	-536 197	-3 348	0	0	-8 160	-9 943 320
Saldo 31. detsembril 2005							
Soetusmaksumus	423 741 867	4 709 898	326 427	921 839	500 779	40 800	430 241 610
Akumuleeritud kulum	-54 845 946	-3 341 086	-315 249	0	0	-40 800	-58 543 081
Jääkmaksumus	368 895 921	1 368 812	11 178	921 839	500 779	0	371 698 529
2006 aastal toimunud muutused							
Ostud	713 940	2 966					716 906
Müügid	30 835 900						30 835 900
Põhivara ettemaks					15 156 605		15 156 605
Mahakandmine			143 729				143 729
Amortisatsioonikulu	- 9 047 455	- 511 217	- 3 348	0	0	0	- 9 562 020
Müüdid põhivarade kulum	7 396 547		143 729				7 540 276
Saldo 31. detsembril 2006							
Soetusmaksumus	393 619 907	4 712 864	182 698	921 839	15 657 384	40 800	415 135 492
Akumuleeritud kulum	- 56 496 854	3 852 303	- 174 868	0	0	-40 800	- 60 564 825
Jääkmaksumus 31.12.2006	337 123 053	860 561	7 830	921 839	15 657 384	0	354 570 667

05.06.07

[Handwritten signature]

Lisa 9 Kasutusrent

AS ESMAR on sõlminud seotud ettevõttega OÜ BREM Kinnisvarabüroo halduslepingud firma omanduses olevate ehitiste haldamiseks. Vastavalt halduslepingute tingimustele on OÜ BREM Kinnisvarabüroo kohustatud igakuiselt tasuma AS ESMAR poolt esitatavaid rendiarveid.

Lisa 10 Laenukohustused

Firmal on alljärgnevad pikaajalised võlakohustused SEB Eesti Ühispankast:

	Laenusumma	Lõpptähtaeg	Intressimäär
Laen nr 1	95 000 000 EEK	09.04.2008	1,0%+6 kuu Euribor
Laen nr 2	71 000 000 EEK	09.09.2009	1,0%+6 kuu Euribor
Laen nr 3	8 000 002 EEK (511 292 EUR)	24.12.2010	1,0%+6 kuu Euribor
Laen nr 4	10 013 824 EEK (640 000 EUR)	24.05.2011	1,0%+6 kuu Euribor
Laen nr 5	10 001 332 EEK (639 200 EUR)	24.03.2012	1,0%+6 kuu Euribor
Laen nr 6	9 982 556 EEK (638 000 EUR)	24.06.2012	1,0%+6 kuu Euribor

	Saldo		
	31.12.2005	lühiajaline	pikaajaline
Laen nr 1	56 482 913	9 997 217	46 485 696
Laen nr 2	51 126 865	7 080 347	44 046 518
Laen nr 3	5 714 201	1 142 890	4 571 311
Laen nr 4	8 636 120	923 921	7 712 199
Laen nr 5	9 479 367	728 733	8 750 634
Laen nr 6	7 594 350	1 054 726	6 539 624
Kokku	139 033 816	20 927 834	118 105 982

	Saldo		
	31.12.2006	lühiajaline	pikaajaline
Laen nr 1	46 802 536	9 985 521	36 817 015
Laen nr 2	44 366 881	6 914 047	37 452 834
Laen nr 3	4 571 311	1 142 890	3 428 421
Laen nr 4	7 754 913	854 720	6 900 193
Laen nr 5	8 818 143	635 658	8 182 485
Laen nr 6	6 563 368	1 020 857	5 542 511
Kokku	118 877 152	20 553 693	98 323 459

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 20.

05.06.07



Lisa 11 Muud võlad

Muude lühiajaliste kohustustena on kajastatud dividendivõlad summas 204 538 krooni, võõrandatud aktsiate eest summas 47 127 krooni, deponendid summas 3 050 krooni, kindlustushüvitised 16 085 krooni. Reserv põllumajandusreformist tulenevate kohustuste katteks summas 8 270 372 krooni kanti 2006 aastal seoses põllumajandusreformi lõppemisega aruandeaasta kasumi reale..

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad töövõtjatele	122 583	161 760
Dividendivõlad	204 538	214 365
Intressivõlad	0	96 944
Võõrandatud AS ESMAR aktsiate eest	47 127	47 835
Kindlustushüvitised	16 085	0
Reserv	0	8 270 372
Tasumata kohtukulud	0	1 125
Deponendid	3 050	3 050
KOKKU	393 383	8 795 451

Lisaks rentnike tagatisraha summad:

	31.12.2006	31.12.2005
Lasteaed Piilupesa	174 780	174 780
Consept Media OÜ	1 342	1 342
Astronix OÜ	1 072	1 072
Leminton OÜ	1 770	1 770
Maryanes OÜ	1 520	1 520
KOKKU	180 484	180 484

Lisa 13 Omakapital

	31.12.2006	31.12.2005
Aktiakapital	30 000 000	30 000 000
Lihtaktsiate arv (tk)	2 000 000	2 000 000
Eelisaktsiate arv (tk)	1 000 000	1 000 000
Ülekurss (aazio üle nominaali)	60 974	60 974
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	10	10

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) moodustas seisuga 31. detsember 2006 a 272 421 521 (2005 a 191 635 332) krooni.

2006 aastal dividende 2005 aasta eest välja ei makstud. Väljamakseid tehti varasemate perioodide eest.

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 212 488 786 krooni (2005 a 147 559 206) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 59 932 735 krooni (2005 a 44 076 126)

05.06.07



Lisa 14 Müügitulu

AS ESMAR müügitulu jaguneb riikide lõikes järgnevalt:

	2006		2005	
Eesti	40 341 293	100%	45 390 575	100%
Kokku	40 341 293	100%	45 390 575	100%

AS ESMAR müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2006		2005	
Renditulud	40 277 832	99,84%	43 727 737	96,34%
Tulud hooldusteenustest	50 007	0,12%	285 177	0,63%
Tulud kommunaalteenuste edasimüügist	0	0%	317 223	0,70%
Tulud muude teenuste müügist	13 454	0,04%	1 060 438	2,33%
Kokku	40 341 293	100%	45 390 575	100%

Lisa 15 Muud äritulud

	2006	2005
Tulu põhivara müügist	47 860 647	0
Kahjude hüvitus, saadud viivised	123 296	18 500
Muud äritulud	9 871 141	138 851
Muud äritulud kokku	57 855 084	157 351

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

	2006	2005
Kinnisvara remonditeenused	65 682	395 503
Kinnisvara hooldeteenused	609 062	1 827 009
Renditavate pindade kütte- ja energiakulud	214 583	362 540
Kinnisvara kindlustuskulud	248 431	228 621
Masinate ja seadmete remont ja hooldus	24 764	10 861
Juriidilised teenused	211 922	438 805
Auditeerimis- ja konsultatsioonikulud	37 143	208 017
Kantseleikulud	59 926	69 722
Sidekulud	53 209	39 192
Ebatõenäoline debitoorne võlgnevus	0	5 040 958
Muud tegevuskulud	633 206	241 055
Mitmesugused tegevuskulud KOKKU	2 157 928	8 862 283

05.06.07

Lisa 17 Muud ärikulud

	2006	2005
Maamaks	596 202	595 877
Muud ärikulud	178 740	27 377
Muud ärikulud KOKKU	774 942	623 254

Lisa 18 Finantstulud

	2006	2005
Saadud intressid laenulepingult	856 328	2 205
Saadud muud intressid	518 379	30 492
Valuutakursi kasum	548	0
Muud finantstulud	21 763	24 166
Finantstulud KOKKU	1 397 018	56 863

Lisa 19 Finantskulud

	2006	2005
Tasutud laenuintressid	5 005 841	4 984 629
Valuutakursi kahjum	0	1 326
Muud finantskulud	0	122 420
Finantskulud KOKKU	5 005 841	5 108 375

Lisa 20 Laenude tagatised ja panditud varad

Eesti Ühis pangast võetud pikaajaliste laenude tagatiseks on AS Esmar pantinud järgmised varad:

1. Ühekorruseline hoone Pae 70 Tallinn
2. Büroohoone Pae 74 Tallinn
3. Miiuranna Külmhoone Viimsi vallas
4. Kinnistu Raua 27 Tallinn
5. Kinnistu Rohuneeme tee 12 Viimsi vald
6. Kinnistu Ampri tee 9 Viimsi vald
7. Kinnistu Kaluri tee 3 Viimsi vald
8. Büroohoone Pärnu mnt 19 Tallinn
9. Kinnistu Suur-Sõjamäe 27a Tallinn
10. Kinnistu Suur-Sõjamäe 27e Tallinn

05.06.07



Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega

AS ESMAR aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- aktsionäre;
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

AS ESMAR on 2006 ostnud ning osutanud teenuseid (netosummas) järgmistele seotud osapooltele:

	2006		2005	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
BREM Kinnisvarahoolitus OÜ	996 194	0	460 936	204 807
BREM Kinnisvarabüroo OÜ	133 090	38 012 930	2 011 418	35 373 682
BREM Namu parvaldisana SIA	0	0	50 085	0
Kuressaare Elamute Hooldus OÜ	0	0	0	67 500
Miiduranna Külmladu OÜ	0	0	39 237	4 200 000
Teenuste ost-müük kokku	1 129 284	38 012 930	2 561 676	39 845 989

Aruandeaastal andis AS Esmar lühiajalist laenu tütaretevõtte Esmar Kinnisvara OÜ-le summas 55 000 000 krooni
Saldod seotud osapooltega:

Lühiajalised nõuded	31.12.2006	31.12.2005
Esmar Kinnisvara OÜ	55 000 000	0
Lühiajalised nõuded kokku	55 000 000	0

Lühiajalised kohustused	31.12.2006	31.12.2005
BREM Kinnisvarahoolitus OÜ	53 902	30 947
BREM Kinnisvarabüroo OÜ	36 669	90 236
Lühiajalised kohustused kokku	90 571	121 183

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Lisa 22 Tütaretevõtte

07.12.2006 asutati AS ESMAR tütaretevõtte OÜ Esmar Kinnisvara, osakapitaliga 40 000.- krooni.
Seisuga 01.01.2006 oli AS ESMAR – 1 OÜ Esmar Kinnisvaras osalusprotsent 0%, seisuga 31.12.2006 100%.
OÜ Esmar Kinnisvara asukoht on Eesti Vabariik, põhitegevusaladeks on kinnisvara tehingud, kinnisvara haldamine ja arendus.

05.06.07

Lisa 23 Muud asjaolud

Raamatupidamise aastaaruande koostamise hetkel on firmal pooleli järgmised kohtuprotsessid:

1. Kangur, Arrak jt. Hagi AS-i ESMAR vastu nõudes kohustada tagama ridaelamute nr.9, nr. 10 ja nr. 11 veega varustamine ning reovee ärajuhtimine Keila valla poolt kehtestatud hindadega. **Vaidlus on Harju Maakohtu menetluses tsiviilasjana 2-06-30856. Kohtuistung toimub 27. märtsil 2007 a.**
2. KÜ Lohusalu hagi AS-i ESMAR vastu nõudes kohustada tagama KÜ Lohusalu veega varustamine ja reovee ärajuhtimine Keila valla poolt kehtestatud hindadega. **Vaidlus on Harju Maakohtu menetluses tsiviilasjana 2-06-26114. Istung on määramata.**
3. AS-i ESMAR hagi Kangur, Arrak jne. Vastu igaühelt ca 172 000.- krooni ja ridaelamute nr 9, nr. 10 ja nr. 11 välja nõudmiseks ebaseaduslikust valdusest. **Hagid on erinevate Harju Maakohtu kohtunike menetluses. Kohtuistung hagides Sibalova, Otsason, Tammaru, Lill, Kangur, Särev ja Arrak vastu toimub 29.märtsil 2007 a. Ülejäänud asjades on istungid määramata.**
4. AS-i ESMAR kaebus Viimsi Vallavalitsuse 01.veebruari 2000 a. Korralduse nr. 167 ja 13.märtsi 2001 a. Korralduse nr. 265 ning õigustatud subjektide kaebus 22.oktoobri 2002 a. Korraldusele nr. 878 on Tallinna Ringkonnakohtu menetluses (Pringi aiand). **Menetlus on peatatud kuni asja lahendamiseni haldusasjas nr. 3-1480/2003.**
5. AS- ESMAR kaebus Viimsi Vallavalitsuse 25.oktoobri 2006 a. Kuupäeva kandva kirjaga tehtud piiride kulgemise ettepanekutele (Pringi aiandi territooriumil asuvad sööklahoone ja olmehoone). Vaidlus on Tallinna Halduskohtu menetluses ja istung on määramata.
6. AS-i ESMAR kaebus Viimsi Vallavalitsuse 30.juuni 2003 a. korraldustele nr. 509 ja nr. 514 (Pringi aiandi ja Tehnokeskuse maad). **Asi on Riigikohtu Põhiseaduslikkuse järelevalve kohtukolleegiumi menetluses. Kohtukolleegiumi seisukoht hetkel veel puudub.**
7. AS-i ESMAR hagi Boriss Alekseev vastu korteri ebaseaduslikust valdusest välja nõudmises ja võla välja nõudmises (5 868.- krooni). **Tsiviilasi nr. 2-05-22884. Staadium: menetlusse võetud 20.02.2006 a., kuid siiani pole istungit määratud.**

07.06.07



AUDIITORI JÄRELDUS-OTSUS**AS-i ESMAR AKTSIONÄRIDELE**

Oleme kontrollinud AS-i ESMAR 31.12.2006.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi Auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks AS-i ESMAR raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et AS-i ESMAR Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2006.a. bilansi mahuks 426 199 371 krooni ning 2006.aasta finantstulemuseks 80 786 189 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2006.a. ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinnas, 05.juunil 2007.a.

Toomas Villems
Vannutatud audiitor



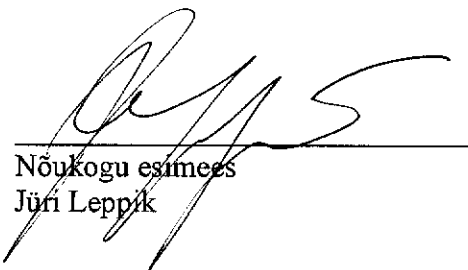
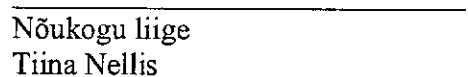
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS ESMAR juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku kanda 2006 aasta puhaskasum summas 80 786 189 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele ning ühtlasi jätta vaba omakapital seisuga 31.12.2006 summas 272 421 521 krooni jaotamata.



Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2006 majandusaasta aruandele

AS ESMAR juhataja on koostanud 2006 majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt2007 ning millele on alla kirjutanud äriühingu juhataja ja nõukogu liikmed.


Nõukogu esimees
Jüri Leppik
Nõukogu liige
Tiina Nellis
Nõukogu liige
Toomas Tool
Juhataja
Rait Lukas