

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30.06.2006

Majandusaasta aruanne

21
Esa Leppik

AS ESMAR

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2005
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2005

Äriregistri kood 10029370
Aadress: Pärnu mnt.19, Tallinn 10101
Telefon: 6 605 180
Faks: 6 605 188
Elektronpost esmar@esmar.ee
Põhitegevusala: Kinnisvara haldamine ja rent
Tegevjuht: Kristjan Lahesalu
Audiitor: OÜ Audiitorbüroo Toomas Villems

SISSE TULNUD

30.06.2006

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1 Raha	11
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Maksud	12
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 7 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	12
Lisa 8 Materiaalne ja immateriaalne põhivara	13
Lisa 9 Kasutusrent	13
Lisa 10 Laenukohustused	14
Lisa 11 Muud võlad	14
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 13 Omakapital	15
Lisa 14 Müügitulu	15
Lisa 15 Muud äritulud	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 17 Muud ärikulud	16
Lisa 18 Finantstulud	16
Lisa 19 Finantskulud	16
Lisa 20 Laenude tagatised ja panditud varad	16
Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega	17
Lisa 22 Muud asjaolud	18
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	19
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	20
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele	21

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30.06.2006

TEGEVUSARUANNE

Tegevusaruanne

Juhtkonna põhieesmärk on jätkuvalt kujundada AS Esmar'ist kvaliteetset ja stabiilset rahavoogu tootvate ettevõtete. Tänaseks on lahendatud objektide haldamise ja hooldamisega seotud küsimused ning järgmisteks sihtideks on meie kinnisvara kvaliteedi, majanduslike näitajate ja konkurentsivõime tõstmine. Järgnevate etappidena püüame läbi arendusprojektide tõsta veelgi meile kuuluvate kinnisvarade kvaliteeti ja konkurentsivõimet. Oleme püüdnud jätkuvalt arendada olemasolevatest, strateegiliste eesmärkidega kattuvatest objektidest kvaliteetsed ja püsivat rahavoogu tootvad varad. Püstitatud sihtide elluviimiseks peame veelgi agressiivsemalt investeerima olemasolevatesse objektidesse ning käivitama uusi projekte. Selleks oleme teinud ka vastavaid investeeringuid. Ainult nii on võimalik kindlustada AS Esmar konkurentsivõimet kinnisvaraturul.

Suuremad ostud 2005.a. olid:

- Pae tn.72 hoonete ost hinnaga 12 milj. krooni
- Narva-Jõesuu linnas, Vabaduse tn. 75 kinnistu koos hoonetega ost hinnaga 10,6 milj. krooni. Kinnistu suurus 20 000 m²
- Narva-Jõesuu linnas, Aia 2, Aia 4 hoonete ost hinnaga kokku 9,6 milj. krooni

Suuremad investeeringud olemasolevatesse objektidesse:

- Vikerlase 23 kaubanduskeskuse katuste renoveerimine summas 115 tuhat. krooni.

2005. a. realiseerimise netokäive oli 45,4 miljoni krooni. Võrreldes 2004 aasta realiseerimise netokäibega, mis oli üle 42 miljoni krooni, oli käibe kasv 7%, mis on saavutatud just otseselt olemasolevate objektide kvaliteedi tõusu ning efektiivsemale haldamisele. Samuti on oma mõju uute objektide rendivoogude lisandumisel.

	2005	2004
Puhasrentaablus	44 %	44 %
ROA	5 %	5 %
ROE	9 %	9 %

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2005 – müügitulu 2004) / müügitulu 2004 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Lähtudes AS Esmar strateegilistest eesmärkidest planeerib juhtkond 2006. aastal:

- suunata põhirõhk objektide kvaliteedi kasvatamisele ning tõsta läbi mõningate objektide sihtotstarbe muutmise nende efektiivsust.
- soetada vara, millel on olemas piisava tootlusega rahavoog või potentsiaal vara väärtuse tõusuks 2-3 aasta perspektiivis.
- jätkata investeeringuid olemasolevatesse varadesse, seda eelkõige tänases kinnisvaraturu teravas konkurentsipüsimiseks.
- suunata tegevuse põhirõhk arendustegevusse.

Keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 3 ning neile arvestati töötasusid koos sotsiaalmaksuga 790 tuhat krooni, juhatajale ning nõukogu liikmetele 191,5 tuhat krooni.

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30.06.2006

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

AS Esmar juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. AS Esmar on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Juhatuse esimees
Rait Lukas

Tallinn, 14. mai 2006

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Bilanss

	Lisa nr	31.12.2005	31.12.2004	30.06.2006
VARAD				
Käibevara				
Raha	1	1 469 560	94 765	
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	2	2	
Nõuded ja ettemaksed				
Nõuded ostjate vastu	3	14 395	5 325 529	
Muud lühiajalised nõuded	7,4,5	199 993	207 078	
Ettemaksed teenuste eest	4	58 821	141 728	
Kokku		273 210	5 674 335	
Varud		318	318	
Käibevara kokku		1 743 090	5 769 420	
Põhivara				
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6,7	232 406	374 255	
Materiaalne põhivara	8	371 698 529	348 662 643	
Immateriaalne põhivara	8	0	8 160	
Põhivara kokku		371 930 935	349 045 058	
VARAD KOKKU		373 674 025	354 814 478	

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused	10	20 927 834	17 810 252	
Võlad ja ettemaksed				
Võlad tarnijatele		211 591	305 259	
Võlad töövõtjatele	12	161 760	92 219	
Maksuvõlad	5	756 377	646 321	
Muud võlad	11,12	8 633 691	8 650 405	
Saadud ettemaksed	12	180 484	195 464	
Kokku		9 943 903	9 889 668	

Lühiajalised kohustused kokku**30 871 737 27 699 920****Pikaajalised kohustused**

Pikaajalised laenukohustused	10	118 105 982	122 504 385	
------------------------------	----	-------------	-------------	--

Pikaajalised kohustused kokku**118 105 982 122 504 385****KOHUSTUSED KOKKU****148 977 719 150 204 305****Omakapital**

Aktiivkapital	13	30 000 000	30 000 000	
Ülekurss	13	60 974	60 974	
Kohustuslik reservkapital		3 000 000	3 000 000	
Muud reservid		0	12 630 837	
Jaotamata kasum		191 635 332	158 918 362	

OMAKAPITAL KOKKU**224 696 306 204 610 173****KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU****373 674 025 354 814 478**

Alldispositsioonid ja muud

15.05.06

Sisse tulnud Toomas Villemis

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30.06.2006

Kasumiaruanne

	Lisa nr	2005	2004
Müügitulu	14	45 390 575	42 444 282
Muud äritulud	15	157 351	307 165
Mitmesugused tegevuskulud	16	-8 862 283	-8 031 209
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-749 024	-576 292
Sotsiaalmaksud		-232 400	-179 295
Tööjõu kulud kokku		-981 424	-755 587
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	-9 943 320	-9 084 050
Muud ärikulud	17	-623 254	-692 742
Ärikasum (-kahjum)		25 137 645	24 187 859
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-4 984 629	-5 683 452
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest	18, 19	-1 326	-1 162
Muud finantstulud ja -kulud	18, 19	-65 557	-32 652
Finantstulud ja -kulud kokku		-5 051 512	-5 717 266
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		20 086 133	18 470 593
Tulumaks		0	-6 434
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		20 086 133	18 464 159

intended for identification purposes only
Aidiks tuvastada dokumendi päritolu

Signatuur.....15.06.06
Toomas Villem
TOOMAS VILLEMS

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

2005

30.06.2006

Rahavood äritegevusest

Puhaskasum

20 086 133

18 464 159

Korrigeerimised:

Põhivara kulum ja väärtuse langus (lisa 8)

9 943 320

9 084 050

Kasum (kahjum) põhivara müügist

-149 750

Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest

1 141

Intressikulu

4 984 629

5 683 452

Muud finantstulud ja -kulud

66 884

32 673

Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus

5 310 627

-1 225 192

Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus

54 235

71 692

Tasutud intressid

- 5 002 468

-5 702 609

Tasutud dividendide tulumaks

-6 434

Kokku rahavood äritegevusest

35 443 359

26 253 182

Rahavood investeerimistegevusest

Materiaalse põhivara soetus (lisa 8)

32 971 046

-20 921 361

Lõpetamata ehituse jäägi vähenemine

970 045

Materiaalse põhivara müük

450 996

Antud laenude tagasimaksed

133 214

631 527

Saadud intressid

50 088

75 373

Kokku rahavood investeerimistegevusest

32 787 744

-18 793 420

Rahavood finantseerimistegevusest

Saadud laenud

17 982 638

10 013 824

Saadud laenude tagasimaksed

- 19 263 459

-16 951 988

Makstud dividendid

-26 040

Kokku rahavood finantseerimistegevusest

- 1 280 821

-6 964 204

Rahavood kokku

1 374 795

-495 558

Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses

94 765

590 323

Raha ja raha ekvivalentide muutus

1 374 795

-495 558

Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus

1 469 560

94 765

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud isikliku kasutamiseks

Date/kuupäev.....15.05.06

Signature/Allkiri.....

TOOMAS VILLEMS

Omakapitali muutuste aruanne

	Aktiakapital	Ülekurs reserv-kapital	Kohustuslik	Muud	Jaotamata	Kokku
			reserv-kapital	reservid	kasum	
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	- 12 630 837	32 716 970	20 086 133
Saldo 31. detsembril 2005	30 000 000	60 974	3 000 000	0	191 635 332	224 696 306

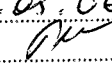
Vastavalt Esmar AS nõukogu otsusele kanti kirjelt Muud reservid summa 12 630 837 krooni Jaotamata kasumi arvele. Antud tehing on kooskõlas Äriseadustikuga.

Täpsem informatsioon aktiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 13.

Initiated for identification purposes only

Alustatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.05.06.....

Signature/allkiri..........

AUDITORBÜROO TOOMAS VILLEMS



30.06.2006

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

AS-i Esmar 2005. 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 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 laenude 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 tööjoudlust 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, määraes neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema jääkväärtuses. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt. Immateriaalset põhivara amortiseeritakse kuni 5 aasta jooksul.

Harju Maakohus

Registriosakond

SISSE TULNUD

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.

30.06.2006

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenu, 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 kuuluvas 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 23/77 (kuni 31. detsember 2005 kehtis maksumäär 24/76, ning kuni 31.12.2004 maksumäär 26/74) 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.

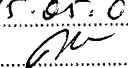
Kohustuslik reservkapital

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.

Intended for internal use only

Allidatuseid 11.11.2005

Date/Sign. 15.05.05

Signature/Allid. 

AUDITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

Härju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30.06.2006

Lisa 1 Raha

	31.12.2005	31.12.2004
Sularaha kassas	12	12
Pangakontod	3 248	253
Tähtajalised hoiused	1 466 300	94 500
Raha ja pangakontod kokku	1 469 560	94 765

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2005	31.12.2004
Lühiajalised aktsiad		
AS Kven	1	1
Sovröbflot	1	1
Lühiajalised finantsinvesteeringud õiglasel väärtuses kokku	2	2

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2005	31.12.2004
Ostjatelt laekumata arved	12 613 302	12 883 478
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-12 598 907	-7 557 949
Nõuded ostjate vastu kokku	14 395	5 325 529

Rea ebatõenäoliselt laekuvad arved moodustavad suuremas summas Viimsi valla poolt tasumata keskkoolihoone rendisummas 10 493 930 ja Lohusalu ridaelamu rentnike võlad summas 2 088 100 krooni. Võrreldes 2004. aastaga on provisjoni suurendatud Viimsi valla osas 4 260 881 ja Lohusalu ridaelamu rentnike osas 763 200 krooni võrra. 2005. aastal ei kantud lootusetuks ühtegi nõuet.

Eelmistel majandusaastatel ebatõenäoliselt laekuvateks tunnistatud ja kuludesse kantud nõudeid 2005. aastal ei laekunud.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
Intressid	1 920	4 456
Muud viitlaekumised	4 392	14 339
Ettemaksed teenuste eest	58 821	141 728
Nõuded ja ettemaksed kokku	65 133	160 523

Rea ettemakstud tulevaste perioodide kulud moodustavad ettemakstud kinnisvara kindlustuskulud summas 40 986, ettemaksed tellitud ajakirjanduse eest 5 022, maamaksu ettemaks 63 ja ettemaks Narva-Jõesuu äriplaani koostamise eest summas 12 750 krooni.

Intallid for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 15.05.06
 Signature/alla kirj.....
 AUDITORIBÜROO TOOMAS VILLEMS

Lisa 5 Maksud

Harju Maakohus
Registriosakond

Maksuliik

	31.12.2005		31.12.2004		SISSE TULNUD
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg	
Käibemaks	0	662 107	0	360 877	31.12.2006
Üksikisiku tulumaks	0	35 529	0	22 773	
Sotsiaalmaks	0	55 604	0	33 991	
Kohustuslik kogumispension	0	1 440	0	1 540	
Töötuskindlustusmaks	0	1 697	0	1 140	
Maamaks	63	0	0	0	
Kokku	63	756 377	0	646 321	

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2005	31.12.2004
Muud pikaajalised nõuded (lisa 7)	232 406	374 255
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	232 406	374 255

Lisa 7 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

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

	Tagasimakse tähtaeg				Intressi- määr
	Saldo 31.12.2004	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Antud laenud	515 217	180 736	334 481	0	0%
Muud nõuded	740 457	700 683	39 774	0	0%
Provisjon muudele nõuetele	-693 136	-693 136	-	-	-
Kokku	562 538	188 283	374 255	0	

Nõuete hindamisel on olulisi nõudeid hinnatud individuaalselt. Nõuded on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Antud laenude diskonteerimise määr on 5%. 2005.a intressitulu laenude diskonteerimisest on 14 855 krooni.

Antud laenud jagunevad:

	31.12.2005	31.12.2004
AS Murru	93	93
Uuri Suurtalu	0	702
Küüni Sigala TÜ	80 725	120 163
Leedikõrve Taimekasvatustühistu	273 232	340 459
Kosu-E AS	35 500	47 500
KOKKU	389 550	515 217

intended for internal purposes only

Arvutatud ja kontrollitud

Date/kuupäev..... 15.05.06

Signatuur/Allkiri.....

KONTORIBÜROO TOOMAS VILLEMS

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

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

SISSE TULNUD

30.06.2006

Lisa 8 Materiaalne ja immateriaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus	Ettemaksed	Immateriaalne põhivara	Kokku
Saldo 31. detsembril 2003							
Soetusmaksumus	370 208 260	4 236 298	316 427	1 891 884	506 379	40 800	377 200 048
Akumuleeritud kulum	-37 144 824	-2 588 929	-309 388	0	0	-24 480	-40 067 621
Jääkmaksumus	333 002 622	1 706 772	8 450	1 891 884	506 379	16 320	337 132 427
2004. a toimunud muutused							
Ostud ja parendused	18 925 878	0	10 000	1 985 484	0	0	20 921 361
Parandus	2 310	-242 414	0	0	0	0	-240 103
Ümberklassifitseerimine	2 955 529	0	0	-2 955 529	0	0	0
Müük	-575 242	-35 500	0	0	0	0	-610 742
Amortisatsioonikulu	-8 579 503	-493 874	-2 513	0	0	-8 160	-9 084 050
Müüdud ja mahakantud põhivarade kulum	273 996	277 914	0	0	0	0	551 910
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
Korrigeerimine	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

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-i Esmar poolt esitatavaid rendiarveid. Aruandeaasta kasumiaruandes on vastavaid tulusid kajastatud summas 35 313 711 krooni (2004.a. 33 143 241 krooni). Kasutusrendile antud ehitiste saldod:

Intallatsioonikulu
 Allkirjastatud halduslepingud
 Date/kuupäev.....15.07.06
 Koostanud/Allid.....
 KINNISVARABÜROO TOOMAS VILLEMS

Härju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30.06.2006

	31.12.2005	31.12.2004
Soetusmaksumus	284 986 503	254 363 609
Kulum	-33 887 874	-28 733 694
Jääkmaksumus	251 098 629	225 629 915

Lisa 10 Laenukohustused

Firmal on alljärgnevad pikaajalise võlakohustused Eesti Ühispanangast:

	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 31.12.2004	lühiajaline	pikaajaline
Laen nr. 1	66 052 474	9 333 260	56 719 214
Laen nr. 2	57 875 433	6 547 479	51 327 954
Laen nr. 3	6 857 091	1 142 890	5 714 201
Laen nr. 4	9 529 639	786 623	8 743 016
Kokku	140 314 637	17 810 252	122 504 385

	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

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

Lisa 11 Muud võlad

Muude lühiajaliste kohustustena on kajastatud dividendivõlad summas 214 365 krooni, intressivõlad summas 96 944 krooni, võõrandatud aktsiate eest summas 47 835 krooni, deponendid summas 3 050 krooni, kohtukulud summas 1 125 krooni ning reserv põllumajandusreformist tulenevate kohustuste katteks summas 8 270 372 krooni (seisuga 31.12.2004 samuti 8 270 372 krooni), mille otstarve on määratletud alljärgnevalt:

- õigusvastaselt võõrandatud varade kompensatsioonid

Alkirjastatud ja allkirjastatud
Date/Signat... 15.05.06
SIGNATURE...
AUDITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
Võlad töövõtjatele	161 760	92 219
Dividendivõlad	214 365	214 365
Intressivõlad	96 944	114 783
Võõrandatud AS Esmar aktsiate eest	47 835	47 835
Tasumata kohtukulud	1 125	
Deponendid	3 050	3 050
KOKKU	525 079	472 252

Harju maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30.06.2006

Lisaks rentnike tagatisraha summad:

	31.12.2005	31.12.2004
Lasteaed Piilupesa	174 780	174 780
Consept Media OÜ	1 342	1 342
Naltu OÜ	0	14 980
Astronix OÜ	1 072	1 072
Leminton OÜ	1 770	1 770
Maryanes OÜ	1 520	1 520
KOKKU	180 484	195 464

Lisa 13 Omakapital

	31.12.2005	31.12.2004
Aksiakapital	30 000 000	30 000 000
Lihtaktsiate arv (tk)	2 000 000	2 000 000
Eelisaktsiate arv (tk)	1 000 000	1 000 000
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	10	10

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) moodustas seisuga 31. detsember 2005a. 191 635 332 (2004.a. 158 918 362) krooni.

2005. aastal dividende 2004. aasta eest välja ei makstud. Väljamakseid ei tehtud ka varasemate perioodide eest.

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 147 559 206 krooni (2004.a. 120 777 956) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 44 076 126 krooni (2004.a. 38 140 407).

Lisa 14 Müügitulu

AS ESMAR müügitulu jaguneb riikide lõikes järgnevalt:

	2005		2004	
Eesti	45 390 575	100%	42 444 282	100%
Kokku	45 390 575	100%	42 444 282	100%

AS ESMAR müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2005		2004	
Renditulud	43 727 737	96,34%	40 540 024	95,51%
Tulud hooldusteenustest	285 177	0,63%	841 987	1,98%
Tulud kommunaalteenuste edasimüügist	317 223	0,70%	28 396	0,07%
Tulud muude teenuste müügist	1 060 438	2,33%	1 033 875	2,44%
Kokku	45 390 575	100%	42 444 282	100%

Intitellid for identification purposes only
Ärkihtloendused Kõnitihtloenduseks

15.06.06
Signatuur/initial.....
AUDITORBÜROO TOOMAS VILLEMIS

Harju maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30.06.2006

Lisa 15 Muud äritulud

	2005	2004
Tulu põhivara müügist	0	149 750
Kahjude hüvitus, saadud viivised	18 500	18 435
Muud äritulud	138 851	138 980
Muud äritulud kokku	157 351	307 165

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

	2005	2004
Kinnisvara remonditeenused	395 503	302 461
Kinnisvara hooldeteenused	1 827 009	2 513 425
Renditavate pindade kütte- ja energiakulud	362 540	18 343
Kinnisvara kindlustuskulud	228 621	215 596
Masinate ja seadmete remont ja hooldus	10 861	1 782
Juriidilised teenused	438 805	471 155
Auditeerimis- ja konsultatsioonikulud	208 017	186 603
Kantsleikulud	69 722	61 349
Sidekulud	39 192	41 192
Ebatõenäoline debitoorne võlgnevus	5 040 958	4 150 198
Muud tegevuskulud	241 055	69 105
Mitmesugused tegevuskulud KOKKU	8 862 283	8 031 209

Lisa 17 Muud ärikulud

	2005	2004
Maamaks	595 877	563 466
Muud ärikulud	27 377	129 276
Muud ärikulud KOKKU	623 254	692 742

Lisa 18 Finantstulud

	2005	2004
Saadud intressid laenulepingult	2 205	10 705
Saadud muud intressid	30 492	61 776
Muud finantstulud	24 166	50 623
Finantstulud KOKKU	56 863	123 104

Lisa 19 Finantskulud

	2005	2004
Tasutud laenuintressid	4 984 629	5 683 452
Valuutakursi kahjum	1 326	1 162
Muud finantskulud	122 420	155 756
Finantskulud KOKKU	5 108 375	5 840 370

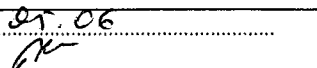
Lisa 20 Laenude tagatised ja panditud varad

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

1. Ühekorruseline hoone Pae 70 Tallinn
2. Büroohoone Pae 74 Tallinn
3. Miiduranna Külmhoone Viimsi vallas
4. Hoone (mõtteline osa 47/100) Liivalaia 14 Tallinn

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud kinnituseks

Date/kuupäev... 15.05.06

Signature/allkiri... 

AUDITORIBÜROO TOOMAS VILLEMS

5. Kinnistu Raua 27 Tallinn
6. Kinnistu Rohuneeme tee 12 Viimsi vald
7. Kinnistu Ampri tee 9 Viimsi vald
8. Kinnistu Kaluri tee 3 Viimsi vald
9. Büroohoone Pärnu mnt 19 Tallinn
10. Kinnistu Suur-Sõjamäe 27a Tallinn
11. Kinnistu Suur-Sõjamäe 27e Tallinn

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30.06.2006

Hoonete soetusmaksumus on kokku 239 729 926 krooni. Nimetatud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2004.

Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega

AS ESMAR aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. aktsionäre;
- b. tütar- ja sidusettevõtteid;
- c. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emasettevõtte teised tütaretevõtted);
- d. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- e. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

AS ESMAR on 2005. a ostnud ning osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	2005		2004	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
BREM Kinnisvarahooldus OÜ	460 936	204 807	86 575	169 956
BREM Kinnisvarabüroo OÜ	2 011 418	35 373 682	1 917 465	25 582 795
BREM Namu parvaldisana SIA	50 085	0	21 580	0
BREM Viimsi Kinnisvarahooldus AS	0	0	855 505	7 239 877
BREM Kadrioru Kinnisvarahooldus OÜ	0	0	9 138	56 652
Kuressaare Elamute Hooldus OÜ	0	67 500	19 874	162 000
Miiduranna Külmladu OÜ	39 237	4 200 000	263 203	4 200 000
Teenuste ost-müük kokku	2 561 676	39 845 989	3 173 340	37 411 280

Saldod seotud osapooltega:

Lühiajalised nõuded	31.12.2005	31.12.2004
BREM Kinnisvarabüroo OÜ	0	3 415 387
BREM Kinnisvarahooldus OÜ	0	18 884
Miiduranna Külmladu OÜ	0	1 157 000
Lühiajalised nõuded kokku	0	4 591 271

Lühiajalised kohustused	31.12.2005	31.12.2004
BREM Kinnisvarahooldus OÜ	30 947	1 520
BREM Kinnisvarabüroo OÜ	90 236	226 260
Lühiajalised kohustused kokku	121 183	227 780

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

Initialed for identification purposes only
Alldirgeatetud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....15.05.06
Signature/alkid.....
AUDITORIBÜROO TOOMAS VILLEMS

Lisa 22 Muud asjaolud

Raamatupidamise aastaaruande koostamise hetkel on firmal pooleli järgmised kohtuprotsessid:

1.Lohusalu Puhkekompleks: Kangur, Arrak jt. hagi Riigi Kinnisvara AS-i ja AS-i Esmar vastu ostmiselepingu tühistamise, eluruumide erastamise õiguse tunnustamise ja kohustuste täitmisele sundimise osas. Tallinna Ringkonnakohtu 16.märtsi 2006.a. kohtuotsusega jäeti Kangur, Arrak jt. apellatsioonkaebus rahuldamata. Kohtuotsus vaidlustatud Riigikohtus.

2.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 Tallinna Ringkonnakohtus (Pringi aiand). Menetlus peatatud kuni asja lahendamiseni haldusajal nr. 3-1480/2003.

3.AS Esmar kaebus Vabariigi Valitsuse 02.juuni 1993.a. korraldusele nr. 295-k punktile 2.2. (killuplatsi üleandmine munitsipaalomandisse) Tallinna Halduskohtus haldusasi nr. 3-1977/2003. Kohtuistung toimub 01.06. 2006.a.

4.AS-i Esmar kaebus Viimsi Vallavalitsuse 30.juuni 2003.a. korraldustele nr. 509 ja nr. 514 (Pringi aiandi ja Tehnokeskuse maad) . Tallinna Halduskohus jättis kaebuse rahuldamata. Esitatud apellatsioonkaebus.

5.AS Esmar kaebus Viimsi Vallavalitsuse 19.05.04.a. kirjas nr. 10-7/1004 sisalduvate otsuste tühistamiseks (projekteerimistingimuste väljastamine). Tallinna Halduskohus ja Tallinna Ringkonnakohtus jätsid kaebuse rahuldamata. Esitatud kassatsioonkaebus.

Initialed for identification purposes only

Alldjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.05.06.....

Signature/alkiri..........

AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS 

30.06.2006

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

Olen kontrollinud AS-i ESMAR 31.12.2005.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.

Sooritasin 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 olen 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. Arvan, et audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks AS-i ESMAR raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et AS-i ESMAR Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2005.a. bilansi mahuks 373 674 025 krooni ning 2005.aasta finantstulemuseks 20 086 133 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2005.a. ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinnas, 15.mai 2006.a.

Toomas Villems
Vannutatud audiitor

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEKHarju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

AS ESMAR juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku kanda 2005. aasta puhaskasum summas 20 086 133 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele ning ühtlasi jätta vaba omakapital seisuga 31.12.2005.a. summas 191 635 332 krooni jaotamata.

30.06.2006

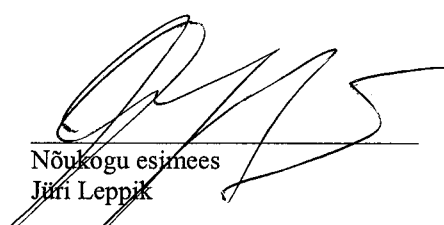
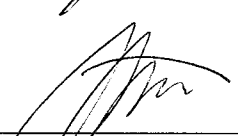
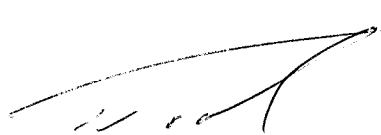


Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30.06.2006

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele

AS-i Esmar juhataja on koostanud 2005. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt2006 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