

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Esma Vara AS

registrikood: 10103770

tänavanimi: Paldiski mnt 100

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 13522

telefon: +372 6800300, +372 5041313

e-posti aadress: ralf@esmavara.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	14
Lisa 13 Intressikulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Esma Vara AS 2013. aasta ainsaks tegevusalaks oli enda kinnisvara rendile andmine – Tallinnas Tähesaju 14 autokeskus ja bürooruumid ning Tartus Aardla 25a autokeskus.

2013. aastal uurimis- ja arenguväljaminekuid ei tehtud.

2014. a jätkatakse samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud

	2013	2012
Müügitulu (€)	763 819	676 567
Müügitulu kasv (%)	12,90	5,28
Puhaskasum (€)	323 642	230 260
Kasumi kasv (%)	40,56	7,60
Puhasrentaablus (%)	42,37	34,03
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,69	0,74
ROA (%)	4,45	3,21
ROE (%)	5,58	4,13

Kasutatud valemid

- Müügitulu kasv = (müügitulu 2013 - müügitulu 2012) / müügitulu 2012 x 100%
- Kasumi kasv = (puhaskasum 2013 - puhaskasum 2012) / puhaskasum 2012 x 100%
- Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu x 100%
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA = puhaskasum / varad x 100%
- ROE = puhaskasum / omakapital x 100%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	179 732	138 426	2
Nõuded ja ettemaksed	6 018	10 879	3
Kokku käibevara	185 750	149 305	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	500 938	200 938	5
Kinnisvarainvesteeringud	5 535 025	5 732 444	6
Materiaalne põhivara	1 053 850	1 084 374	7
Kokku põhivara	7 089 813	7 017 756	
Kokku varad	7 275 563	7 167 061	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	184 405	181 993	8
Võlad ja ettemaksed	84 389	19 983	9
Kokku lühiajalised kohustused	268 794	201 976	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 152 055	1 336 457	8
Võlad ja ettemaksed	53 526	51 082	9
Kokku pikaajalised kohustused	1 205 581	1 387 539	
Kokku kohustused	1 474 375	1 589 515	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 560	25 560	
Ülekurs	179 417	179 417	
Kohustuslik reservkapital	48 445	48 445	
Muud reservid	1 940 609	1 940 609	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 283 515	3 153 255	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	323 642	230 260	
Kokku omakapital	5 801 188	5 577 546	
Kokku kohustused ja omakapital	7 275 563	7 167 061	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	763 819	676 567	10
Muud äritulud	119	3 002	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-141 603	-128 961	
Mitmesugused tegevuskulud	-23 562	-34 116	
Tööjõukulud	-24 638	-15 103	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-229 080	-229 315	6,7
Muud ärikulud	-7 480	-7 156	
Kokku ärikasum (-kahjum)	337 575	264 918	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	29 672	164	12
Intressikulud	-17 023	-34 822	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	350 224	230 260	
Tulumaks	-26 582	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	323 642	230 260	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	337 575	264 918	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	229 080	229 315	6,7
Kokku korrigeerimised	229 080	229 315	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 861	1 681	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 559	5 950	9
Makstud ettevõtte tulumaks	-13 291	0	
Kokku rahavood äritegevusest	561 784	501 864	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 137	0	7
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-300 000	-200 000	5
Laekunud intressid	29 672	164	12
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-271 465	-199 836	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-181 990	-170 211	8
Makstud intressid	-17 023	-34 822	13
Makstud dividendid	-50 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-249 013	-205 033	
Kokku rahavood	41 306	96 995	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	138 426	41 431	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	41 306	96 995	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	179 732	138 426	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	25 560	179 417	48 445	1 940 609	3 153 255	5 347 286
Aruandeaasta kasum (kahjum)					230 260	230 260
31.12.2012	25 560	179 417	48 445	1 940 609	3 383 515	5 577 546
Aruandeaasta kasum (kahjum)					323 642	323 642
Makstud dividendid					-100 000	-100 000
31.12.2013	25 560	179 417	48 445	1 940 609	3 607 157	5 801 188

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Esma Vara AS 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Kasumiaruandena kasutatakse skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetava väärtusele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, kuna kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata. Kinnisvarainvesteeringute amortisatsioonimääraks on 3%.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad üldjuhul maksumusega üle 630 euro ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekutest. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

Ehitiste amortisatsioonimäär on 3%, masinatel ja seadmetel 10-20%, maad ei amortiseerita.

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	179 732	138 426
Kokku raha	179 732	138 426

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 560	3 560
Ostjatelt laekumata arved	3 560	3 560
Ettemaksed	2 458	2 458
Tulevaste perioodide kulud	2 458	2 458
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 018	6 018
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 472	9 472
Ostjatelt laekumata arved	9 472	9 472
Ettemaksed	1 407	1 407
Tulevaste perioodide kulud	1 407	1 407
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 879	10 879

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	9 878	8 909
Üksikisiku tulumaks	291	280
Erisoodustuse tulumaks	68	68
Sotsiaalmaks	758	743
Töötuskindlustusmaksed	21	23
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 016	10 023

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2011	938		938
Soetamine		200 000	200 000
31.12.2012	938	200 000	200 938
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2012	938	200 000	200 938
Soetamine		300 000	300 000
31.12.2013	938	500 000	500 938

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod	
	Kokku
31.12.2011	
Soetusmaksumus	6 580 638
Akumuleeritud kulum	-650 775
Jääkmaksumus	5 929 863
Amortisatsioonikulu	-197 419
31.12.2012	
Soetusmaksumus	6 580 638
Akumuleeritud kulum	-848 194
Jääkmaksumus	5 732 444
Amortisatsioonikulu	-197 419
31.12.2013	
Soetusmaksumus	6 580 638
Akumuleeritud kulum	-1 045 613
Jääkmaksumus	5 535 025

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	
31.12.2011				
Soetusmaksumus	851 814	176 046	180 854	1 208 714
Akumuleeritud kulum		-21 275	-71 169	-92 444
Jääkmaksumus	851 814	154 771	109 685	1 116 270
Amortisatsioonikulu		-5 281	-14 500	-19 781
Muud muutused			-12 115	-12 115
31.12.2012				
Soetusmaksumus	851 814	176 046	168 739	1 196 599
Akumuleeritud kulum		-26 556	-85 669	-112 225
Jääkmaksumus	851 814	149 490	83 070	1 084 374
Ostud ja parendused			1 137	1 137
Amortisatsioonikulu		-5 281	-26 380	-31 661
31.12.2013				
Soetusmaksumus	851 814	176 046	169 876	1 197 736
Akumuleeritud kulum		-31 837	-112 049	-143 886
Jääkmaksumus	851 814	144 209	57 827	1 053 850

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank AS	1 336 460	184 405	1 152 055		6 kuu EURIBOR + 0,8%	EUR	6.10.2016
Pikaajalised laenud kokku	1 336 460	184 405	1 152 055				
Laenukohustused kokku	1 336 460	184 405	1 152 055				
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank AS	1 518 450	181 993	1 336 457		6 kuu EURIBOR + 0,8%	EUR	6.10.2016
Pikaajalised laenud kokku	1 518 450	181 993	1 336 457				
Laenukohustused kokku	1 518 450	181 993	1 336 457				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	8 847	8 847			
Võlad töövõtjatele	835	835			14
Maksuvõlad	11 016	11 016			4
Muud võlad	63 691	63 691			
Dividendivõlad	63 291	63 291			
Muud viitvõlad	400	400			14
Saadud ettemaksed	53 526		53 526		
Muud saadud ettemaksed	53 526		53 526		
Kokku võlad ja ettemaksed	137 915	84 389	53 526		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	8 444	8 444			
Võlad töövõtjatele	835	835			14
Maksuvõlad	10 023	10 023			4
Muud võlad	681	681			
Dividendivõlad	0	0			
Muud viitvõlad	681	681			14
Saadud ettemaksed	51 082		51 082		
Muud saadud ettemaksed	51 082		51 082		
Kokku võlad ja ettemaksed	71 065	19 983	51 082		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	763 819	676 567
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	763 819	676 567
Kokku müügitulu	763 819	676 567
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	763 819	676 567
Kokku müügitulu	763 819	676 567

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Palgakulu	-10 775	-3 649	
Sotsiaalmaksud	-6 194	-3 785	
Juhatuse liikmele arvestatud tasu	-7 669	-7 669	14
Kokku tööjõukulud	-24 638	-15 103	
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2	

Lisa 12 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2013	2012
Intressitulud	29 672	164
Intressitulu hoiustelt	172	164
Intressitulu võlakirjadelt	29 500	0
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	29 672	164

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-17 023	-34 822
Kokku intressikulud	-17 023	-34 822

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	64 226	1 216

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	7 669	7 669

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2014

Esma Vara AS (registrikood: 10103770) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RALF ÕNG	Juhatuse liige	28.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Esma Vara AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Esma Vara AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 14 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma 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 arv näitajate 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 Esma Vara AS finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga

/digitaalselt allkirjastatud/

Katrin Kaasik

Vandeaudiitori number 111

AMC Finantsid Audiitorbüroo OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 100

Tehnika 55 Tallinn 10136

30.06.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Esma Vara AS (registrikood: 10103770) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIN KAASIK	Vandeaudiitor	30.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 283 515
Aruandeaasta kasum (kahjum)	323 642
Kokku	3 607 157
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 607 157
Kokku	3 607 157

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 283 515
Aruandeaasta kasum (kahjum)	323 642
Kokku	3 607 157
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 607 157
Kokku	3 607 157

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	763819	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6800300
Mobiiltelefon	+372 5041313
E-posti aadress	ralf@esmavara.ee