

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Esma Vara AS

registrikood: 10103770

tänava/talu nimi, Paldiski mnt 100

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13522

telefon: +372 6800300, +372 5041313

e-posti aadress: ralf@esmavara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Tööjõukulud	15
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Esma Vara AS 2012. aasta ainsaks tegevusalaks oli enda kinnisvara rendile andmine – Tallinnas Tähesaju 14 autokeskus ja bürooruumid ning Tartus Aardla 25a autokeskus.

2012. aastal uurimis- ja arenguväljaminekuid ei tehtud.

2013. a jätkatakse samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud

	2012	2011
Müügitulu (€)	676 567	642 615
Müügitulu kasv (%)	5,28	13,16
Puhaskasum (€)	230 260	213 997
Kasumi kasv (%)	7,60	-312,92
Puhasrentaablus (%)	34,03	33,30
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,74	0,32
ROA (%)	3,21	3,01
ROE (%)	4,13	4,00

Kasutatud valemid

- Müügitulu kasv = (müügitulu 2012 - müügitulu 2011) / müügitulu 2011 x 100%
- Kasumi kasv = (puhaskasum 2012 - puhaskasum 2011) / puhaskasum 2011 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

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.

Juhatus deklareerib oma vastutust AS Esma Vara 2012. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab AS Esma Vara finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
- Kõik teada olevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 14.06.2013, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS Esma Vara on jätkuvalt tegutsev.

Tallinnas

14.06.2013

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	138 426	41 431	2
Nõuded ja ettemaksed	10 879	12 560	3
Kokku käibevara	149 305	53 991	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	200 938	938	5
Kinnisvarainvesteeringud	5 732 444	5 929 863	6
Materiaalne põhivara	1 084 374	1 116 270	7
Kokku põhivara	7 017 756	7 047 071	
Kokku varad	7 167 061	7 101 062	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	181 993	156 458	8
Võlad ja ettemaksed	19 983	14 033	9
Kokku lühiajalised kohustused	201 976	170 491	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 336 457	1 532 203	8
Võlad ja ettemaksed	51 082	51 082	9
Kokku pikaajalised kohustused	1 387 539	1 583 285	
Kokku kohustused	1 589 515	1 753 776	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 560	25 560	
Ülekurss	179 417	179 417	
Kohustuslik reservkapital	48 445	48 445	
Muud reservid	1 940 609	1 940 609	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 153 255	2 939 258	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	230 260	213 997	
Kokku omakapital	5 577 546	5 347 286	
Kokku kohustused ja omakapital	7 167 061	7 101 062	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	676 567	642 615	10
Muud äritulud	3 002	1 907	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-128 961	-110 994	
Mitmesugused tegevuskulud	-34 116	-17 684	
Tööjõukulud	-15 103	-14 684	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-229 315	-219 407	6,7
Muud ärikulud	-7 156	-9 387	
Ärikasum (kahjum)	264 918	272 366	
Finantstulud ja -kulud	-34 658	-58 369	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	230 260	213 997	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	230 260	213 997	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	264 918	272 366	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	229 315	219 407	6,7
Muud korrigeerimised	0	-6 726	12
Kokku korrigeerimised	229 315	212 681	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 681	12 865	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 950	-10 417	9
Kokku rahavood äritegevusest	501 864	487 495	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-59 800	7
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-200 000	0	5
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	68 979	
Laekunud intressid	164	937	12
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-199 836	10 116	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-170 211	-676 477	8
Makstud intressid	-34 822	-52 580	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-205 033	-729 057	
Kokku rahavood	96 995	-231 446	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	41 431	272 877	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	96 995	-231 446	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	138 426	41 431	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	25 565	179 417	48 445	1 940 609	2 939 253	5 133 289
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	25 565	179 417	48 445	1 940 609	2 939 253	5 133 289
Aruandeaasta kasum (kahjum)					213 997	213 997
Muud muutused omakapitalis	-5				5	0
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Esma Vara AS 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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 ettemaksud

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

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.

Tulud

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 tekib nõudeõigus dividendidele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	138 426	41 431
Kokku raha	138 426	41 431

Lisa 3 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	9 472	9 472			
Ostjatelt laekumata arved	9 472	9 472			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0			4
Ettemaksed	1 407	1 407			
Tulevaste perioodide kulud	1 407	1 407			
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 879	10 879			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	7 343	7 343			
Ostjatelt laekumata arved	7 343	7 343			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 074	3 074			4
Ettemaksed	2 143	2 143			
Tulevaste perioodide kulud	2 143	2 143			
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 560	12 560			

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		8 909		8 272
Üksikisiku tulumaks		280		261
Erisoodustuse tulumaks		68		159
Sotsiaalmaks		743		712
Töötuskindlustusmaksed		23		23
Ettemaksukonto jääk	0		3 074	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	10 023	3 074	9 427

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	200 938	938
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	200 938	938

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod	
	Kokku
31.12.2010	
Soetusmaksumus	6 580 638
Akumuleeritud kulum	-453 356
Jääkmaksumus	6 127 282
Amortisatsioonikulu	-197 419
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

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	851 814	176 046	121 054	1 148 914
Akumuleeritud kulum		-15 994	-54 462	-70 456
Jääkmaksumus	851 814	160 052	66 592	1 078 458
Ostud ja parendused			59 800	59 800
Amortisatsioonikulu		-5 281	-16 707	-21 988
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

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	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				
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank AS	1 688 661	156 458	1 532 203		6 kuu EURIBOR + 0,8%	EUR	6.10.2016
Pikaajalised laenud kokku	1 688 661	156 458	1 532 203				
Laenukohustused kokku	1 688 661	156 458	1 532 203				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	8 444	8 444			
Võlad töövõtjatele	835	835			
Maksuvõlad	10 023	10 023			4
Muud võlad	681	681			
Muud viitvõlad	681	681			13
Saadud ettemaksed	51 082		51 082		
Muud saadud ettemaksed	51 082		51 082		
Kokku võlad ja ettemaksed	71 065	19 983	51 082		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 794	3 794			
Võlad töövõtjatele	779	779			
Maksuvõlad	9 427	9 427			4
Muud võlad	33	33			
Muud viitvõlad	33	33			13
Saadud ettemaksed	51 082		51 082		
Muud saadud ettemaksed	51 082		51 082		
Kokku võlad ja ettemaksed	65 115	14 033	51 082		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	676 567	642 615
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	676 567	642 615
Kokku müügitulu	676 567	642 615
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	676 567	642 615
Kokku müügitulu	676 567	642 615

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-11 318	-11 006
Sotsiaalmaksud	-3 785	-3 678
Kokku tööjõukulud	-15 103	-14 684
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	0	-6 726
Intressitulud	164	937
Intressitulu hoiustelt	164	937
Intressikulud	-34 822	-52 580
Intressikulu laenudelt	-34 822	-52 580
Kokku finantstulud ja -kulud	-34 658	-58 369

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	681	33

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2013

Esma Vara AS (registrikood: 10103770) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RALF ÕNG	Juhatuse liige	18.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Esma Vara AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Esma Vara AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 on esitatud lehekülgedel 3 kuni 15.

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 31.12.2012 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

26.06.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Esma Vara AS (registrikood: 10103770) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIN KAASIK	Vandeaudiitor	26.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 153 255
Aruandeaasta kasum (kahjum)	230 260
Kokku	3 383 515
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 283 515
Kokku	3 383 515

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 153 255
Aruandeaasta kasum (kahjum)	230 260
Kokku	3 383 515
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 283 515
Kokku	3 383 515

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	676567	100.00%	Jah

Sidevahendid

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