

aruandeaasta algus: 01.01.2009
aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

registrikood: 10103770

tänava/talu nimi, Paldiski mnt 100
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postsihtnumber: 13522

maakond: Harju maakond

telefon: 5041313

faks:

e-posti aadress: ralf@esmavara.ee

veebilehe aadress: -

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!	
26.02.2010	
Auditor/CPA	Kuupäev / Date
KATRIN KAASIK	
Signed for identification purpose only!	

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantssuhtarvud	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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Aktsiakapital	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	12



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!	
26.02.2010	
Audiitor/CPA	Kuupäev / Date
KATRIN KAASIK	
Signed for identification purpose only!	

Tegevusaruanne

Aktsiaselts kanti äriregistrisse augustis 1996. a.

2009. a tegevuseks oli enda kinnisvara rendile andmine – Tallinnas Paldiski mnt 100 autokeskus ja Tähesaju 14 autokeskus ja bürooruumid ning Tartus Aardla 25a autokeskus. 2009. a detsembris müüdi maha Paldiski mnt 100 autokeskus ning tegevus jätkub kahe hoonega.

2009. a arvestati töötasusid 161 335 krooni. Juhatusel ja nõukogule tasusid ei makstud. Töötajate keskmine arv oli 2.

2010. a jätkatakse samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud

	2009	2008
Müügitulu (kr)	17 521 286	17 927 515
Müügitulu kasv (%)	-2,27	52,49
Puhaskasum (kr)	4 180 190	9 407 068
Kasumi kasv (%)	-55,56	48,43
Puhasrentaablus (%)	23,86	52,47
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,61	0,75
ROA (%)	2,84	5,53
ROE (%)	4,36	10,26

Kasutatud valemid

- Müügitulu kasv = (müügitulu 2009 - müügitulu 2008) / müügitulu 2008 x 100%
- Kasumi kasv = (puhaskasum 2009 - puhaskasum 2008) / puhaskasum 2008 x 100%
- Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu x 100%
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA = puhaskasum / varad x 100%
- ROE = puhaskasum / omakapital x 100%



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!	
26.02.2010	
Audiitor/CPA	Kuupäev / Date
KATRIN KAASIK	
Signed for identification purpose only!	

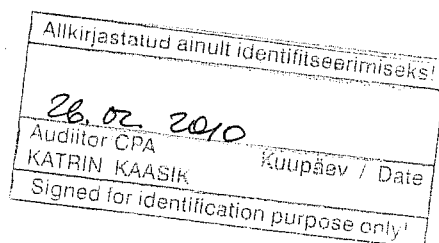
Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus deklareerib oma vastutust AS Esma Vara 2009. 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 15. veebruar 2010, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS Esma Vara on jätkuvalt tegutsev



Bilanss

(kroonides)

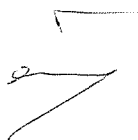
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	Lisa nr
Varad				
Käibevara				
Raha	32 230 981	7 286 578	2 429 344	
Nõuded ja ettemaksed	317 251	507 211	529 105	2
Kokku käibevara	32 548 232	7 793 789	2 958 449	
Põhivara				
Finantsinvesteeringud	270 136	29 385	31 928	4
Kinnisvarainvesteeringud	98 383 104	147 843 244	147 843 244	5
Materiaalne põhivara	16 017 012	14 474 441	15 462 217	6
Immateriaalne põhivara	13 275	13 275	13 275	
Kokku põhivara	114 683 527	162 360 345	163 350 664	
Kokku varad	147 231 759	170 154 134	166 309 113	
Kohustused ja omakapital				
Kohustused				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	932 135	4 923 604	8 273 125	7
Võlad ja ettemaksed	9 558 865	5 434 859	1 844 333	8
Kokku lühiajalised kohustused	10 491 000	10 358 463	10 117 458	
Pikaajalised kohustused				
Laenukohustused	38 849 651	68 084 754	73 158 836	7
Kokku pikaajalised kohustused	38 849 651	68 084 754	73 158 836	
Kokku kohustused	49 340 651	78 443 217	83 276 294	
Omakapital				
Aktiivkapital nimiväärtuses	400 000	400 000	3 594 000	9
Ülekurs	2 807 266	2 807 266	2 807 266	
Kohustuslik reservkapital	758 000	758 000	718 000	
Muud reservid	30 363 939	30 363 938	30 363 938	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	57 381 713	47 974 645	39 212 098	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 180 190	9 407 068	6 337 517	
Kokku omakapital	97 891 108	91 710 917	83 032 819	
Kokku kohustused ja omakapital	147 231 759	170 154 134	166 309 113	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!
 26.10.2010
 Auditor CPA Kuupäev / Date
 KATRIN KAASIK
 Signed for identification purpose only!

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	17 521 286	17 927 515	
Muud äritulud	306 186	7 360	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 015 705	-1 512 507	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 527 419	-572 749	
Tööjõukulud	-216 250	-166 705	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 692 643	-1 005 488	
Muud ärikulud	-2 015 331	-1 056 215	
Ärikasum (-kahjum)	8 360 124	13 621 211	
Finantstulud ja -kulud	-2 179 934	-4 214 143	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 180 190	9 407 068	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 180 190	9 407 068	



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!	
26.07.2010	Kuupäev / Date
Audiitor CPA KATRIN KAASIK	
Signed for identification purpose only!	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	8 360 124	13 621 211
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 692 643	1 005 488
Kasum (kahjum) põhivara müügist	1 972 384	
Muud korrigeerimised	-8 450 000	
Kokku korrigeerimised	-2 784 973	1 005 488
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	189 960	21 894
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 124 006	-3 479
Kokku rahavood äritegevusest	9 889 117	14 645 114
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-17 712
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	24 689 259	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-238 208	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist		2 543
Laekunud intressid	368 146	409 871
Muud laekumised investeerimistegevusest		2 865 030
Kokku rahavood investeerimistegevusest	24 819 197	3 259 732
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-7 227 335	-8 423 598
Makstud intressid	-2 531 456	-4 624 014
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 758 791	-13 047 612
Kokku rahavood	24 949 523	4 857 234
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 286 578	2 429 344
Raha ja raha ekvivalentide muutus	24 949 523	4 857 234
Valuutakursside muutuste mõju	-5 120	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	32 230 981	7 286 578

Alkirjastatud ainult identifitseerimiseks!

26.02.2010

Audiitor CPA
KATRIN KAASIK

Kuupäev / Date

Signed for identification

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2007	3 594 000	2 807 266	718 000	30 363 938	45 549 615	83 032 819
Aruandeperioodi kasum (kahjum)					9 407 068	9 407 068
Muutused muudest omanike sissemaksetest	-3 594 000					-3 594 000
Muud muutused omakapitalis	400 000		40 000		2 425 030	2 865 030
31.12.2008	400 000	2 807 266	758 000	30 363 938	57 381 713	91 710 917
Aruandeperioodi kasum (kahjum)					6 180 190	6 180 190
Muud muutused omakapitalis				1		1
31.12.2009	400 000	2 807 266	758 000	30 363 939	63 561 903	97 891 108

"Muud muutused omakapitalis" real on 2008. aastal ühinemine Korea Motors AS-iga.



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!	
26.02.2010	
Audiitor CPA	Kuupäev / Date
KATRIN KAASIK	
Signed for identification purpose only!	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Esma Vara AS 2009. 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.

Nõuded ja ettemaksed

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 õiglasel väärtusel. Amortisatsioonimääraks on 3%.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 10 000 krooni 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

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 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	246 784	335 329
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		5 554
Muud lühiajalised nõuded	17 440	17 440
Ettemaksed	53 027	148 888
Kokku Nõuded ja ettemaksed	317 251	507 211



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!	
26.02.2010	9
Audiitor/CPA	Kuupäev / Date
KATRIN KAASIK	
Signed for identification purpose only!	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	2 038		1 063
Käibemaks	8 594 319		235 281
Üksikisiku tulumaks	3 968		2 459
Sotsiaalmaks	11 143		8 546
Töötuskindlustusmaksed	1 206		186
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		5 554	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 612 674	5 554	247 535

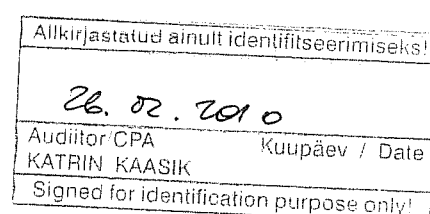
Muud maksude ettemaksed on intressid.

Lisa 4 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

	Aktsiad ja osad	Muud	Kokku
31.12.2008	31 928		31 928
Soetamine		238 209	238 209
31.12.2009	31 928	238 209	270 137

LHV Pangaga on sõlmitud portfellihoolduse leping, mille alusel Pank haldab AS Esma Vara poolt investeeritud raha vastavalt lepingu tingimustele, investeerides seda aktsiatesse, võlakirjadesse, fondidesse ning hoiustesse.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (kroonides)



Soetusmaksumuse meetod	
	Kokku
31.12.2008	
Jääkmaksumus	147 843 244
Müügid	-46 667 000
Amortisatsioonikulu	-2 793 140
31.12.2009	
Jääkmaksumus	98 383 104

Lisa 6 Materiaalne põhivara (kroonides)

	Maa	Ehitised	Masinate ja seadmed	Kokku
31.12.2007				
Jääkmaksumus	13 328 000	1 022 900	1 111 317	15 462 217
Ostetud ja parandused			17 712	17 712
Amortisatsioonikulu		-823 324	-182 164	-1 005 488
31.12.2008				
Jääkmaksumus	13 328 000	199 576	946 865	14 474 441
Amortisatsioonikulu		2 387 338	-441 000	1 946 338
Muud muutused			-403 109	-403 109
31.12.2009				
Jääkmaksumus	13 328 000	2 586 914	102 756	16 017 670

Lisa 7 Laenukohustused (kroonides)

	31.12.2009		
	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
	12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud			
SEB Pank AS	39 781 786	932 135	38 849 651
Pikaajalised laenud kokku	39 781 786	932 135	38 849 651



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks	
26.02.2010	Kuupäev
Audiitor/CPA	Kuupäev
KATRIN KAASIK	
Signed for identification purposes	

Laenukohustused kokku	39 781 786	932 135	38 849 651
-----------------------	------------	---------	------------

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	35 171	44 776	
Võlad töövõtjatele	11 964	9 093	
Maksuvõlad	8 612 674	247 535	3
Muud võlad	1 971	3 620 497	
Saadud ettemaksed	897 085	1 512 958	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 558 865	5 434 859	

Lisa 9 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	400 000	400 000
Aktsiate arv (tk)	1 000	1 000
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	400	400

Lisa 10 Tööjõukulud

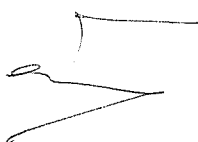
(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	161 335	125 056
Sotsiaalmaksud	54 915	41 649
Kokku tööjõukulud	216 250	166 705
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressikulud	-2 542 960	-4 624 014
Intressikulu laenuidelt	-2 542 960	-4 624 014
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-5 120	
Muud finantstulud ja -kulud	368 146	409 871
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 179 934	-4 214 143



Allkirjastatud ainult identitiseerimiseks!

26.02.10

Audiitor/CPA Kuupäev / Date
KATRIN KAASIK
Signed for identification purpose only!

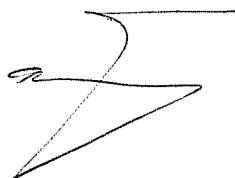
Kasumi jaotamise otsus

Eelmiste perioodide kasum	57 381 713
2009. aasta puhaskasum	6 180 190
Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2009	63 561 903

Dividendide maksmine sai võimalikuks tänu Paldiski mnt 100 müügile.

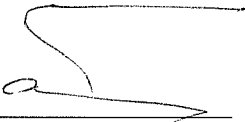
Juhatus teeb ettepaneku dividende maksta 16 000 000 krooni.

Dividendide väljamaksmisega kaasneb tulumaksukohustus, mis on 21/79. Summaarselt on see 4 253 165 krooni.

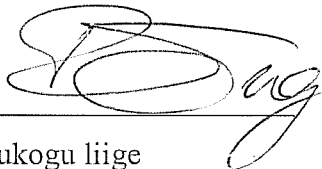


Juhatus ja nõukogu allkirjad 2009. majandusaasta aruandele

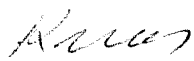
Juhatus ja nõukogu on AS Esma Vara 2009. majandusaasta aruande heaks kiitnud.



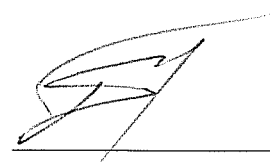
Juhatus liige Ralf Õng



Nõukogu liige
Riin Õng
(isikukood: 46108030319)



Nõukogu liige
Heldi Kruus
(isikukood: 45308122273)



Nõukogu liige
Eva-Liisa Õng
(isikukood: 48307060225)

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS Esma Vara aktsionäridele

Oleme auditeerinud **AS Esma Vara äriregistri kood 10103770 aadress Paldiski mnt 100 Tallinn 13522** raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- ja täiendavaid andmeid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne. lehekülgedel 4 kuni 12 on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

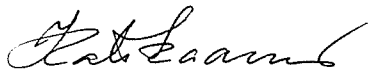
Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt **AS Esma Vara** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Audiitor

Katrin Kaasik

Ametitõend 111

26. veebruar 2010. a

Tehnika 55 Tallinn 10136

Aruande elektroonilised kinnitused

Esma Vara AS (registrikood: 10103770) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Liina Saart	Sisestaja	01.04.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	57 381 713
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 180 190
Kokku	63 561 903
Jaotamine	
Dividendideks	16 000 000
Kokku	16 000 000
Juhatus teeb ettepaneku dividende maksta 16 000 000 krooni. Dividendide väljamaksmisega kaasneb tulumaksukohustus, mis on 21/79. Summaarselt on see 4 253 165 krooni.	

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	57 381 713
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 180 190
Kokku	63 561 903
Jaotamine	
Dividendideks	16 000 000
Kokku	16 000 000
Dividende makstakse aktsionärile 16000000 eesti krooni.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17521286	100.00%	Jah

Sidevahendid

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