

293672
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
14 -08- 2008

KRISTEL LEN

AS Esma Vara
2007.a majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus: 01.01.2007

Majandusaasta lõpp: 31.12.2007

Aadress: Paldiski mnt 100, TALLINN 13522

Telefonid:

Juhatus: +372 5041 313

raamatupidamine: +372 6446 303

Faks: +372 6272 506

Tegevusala: Kinnis- ja vallasvara arendamine, haldamine

EMTAK: 68201

Äriregistrinumber: 10103770

Juhatuse liige: Ralf Õng

Nõukogu liikmed: Riin Õng
Tarvo Õng
Eva –Liisa Õng

Audiitor: Katrin Kaasik

31.01.08

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
PEAMISED FINANTSSUHTARVUD	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
BILANSS	6
KASUMIARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE	9
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	10
AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSMEETODID.	11
Lisa 1. Materiaalse põhivara liikumine.....	12
Lisa 2. Maksuvõlad.....	13
Lisa 3. Müügitulu.....	13
Lisa 4. Aktsiakapital ja aazio	13
Lisa 5. Laenud.....	14
Lisa 6. Kinnisvara investeeringud.....	14
Lisa 7. Eelmiste perioodide korrigeerimine.....	14
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2007 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	15
AS ESMA VARA 2007. A KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	16
ESMA VARA AS (REG.NR.10103770) AKTSIONÄRID 2007A. MAJANDUSAASTA ARUANDE KINNITAMISE SEISUGA.....	17
ESMA VARA AS AKTSIONÄRIDE KOOSOLEKU PROTOKOLL 2007.A MAJANDUSAASTA ARUANDE KINNITAMINE.	18

Tegevusaruanne

Aktsiaselts kanti äriregistrisse augustis 1996.a.

2007.a tegutseti põhiliselt Paldiski mnt 100, Tallinn ning Aardla 25, Tartus asuvate hoonete rentimisega. 2007. augustis valmis ka uus autokeskus Tähesaju tee 14, Tallinn, kus samuti osutatakse kinnisvara välja rentimise teenust.

2007.a maksti töötasu 116 436 krooni. Juhatusle ja nõukogule tasusid ei makstud, tegevjuhi tasu oli 73 236 krooni. Töötajate keskmine arv oli 2.

31.05.08



Juhatusle liige Ralf Öng

Peamised finantssuhtarvud

	2007	2006
Müügitulu (tuh. kr.)	11 757	7 597
Käibe kasv (%)	54,75	5,74
Brutokasumimäär (%)	66,56	64,1
Puhaskasum (tuh. kr.)	7825	4822
Kasumi kasv (%)	31,44	228,75
Puhasrentaablus (%)	53,91	63,46
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,3	0,47
ROA (%)	3,81	4,9
ROE (%)	7,63	6,29

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Käibe kasv(%)=(müügitulu 2007-müügitulu2006)/müügitulu 2006*100

Brutokasumimäär(%)= brutokasum/müügitulu*100

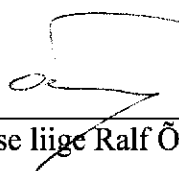
Kasumi kasv(%)=(puhaskasum 2007-puhaskasum2006)/puhaskasum2006*100

Puhasrentaablus(%)=puhaskasum/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) =käibevara/lühiajaliste kohustused

ROA(%)= puhaskasum/varad kokku*100

ROE(%)= puhaskasum/omakapital kokku*100



Juhatuse liige Ralf Öng

31.05.08

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus deklareerib oma vastutust AS Esma Vara 2007.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 31. mai 2008.a, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS Esma Vara on jätkuvalt tegutsev

Tallinn, 31. mai 2008.a

31.05.08


Juhatuse liige Ralf Öng

Bilanss

Lisad	AKTIVA	2007	2006 (korrigeeritud)
	<u>KÄIBEVARA</u>		
	Raha ja pangakontod	2 429 344	1 557 888
	Nõuded ostjate vastu		
	Arveldused klientidega	311 301	4 982
	Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-4 982
	Mitmesugused nõuded		
	Lühiajalised väljaantud laenud	140 000	857 357
	Nõuded Inchcape Motors Eesti OÜ-le		
	Muud lühiajalised nõuded	17 440	57 440
	Ettemakstud perioodi kulud		
2	Maksude ettemaksed	5 591	3 075 238
	Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	53 016	56 168
	Ettemaksed hankijale	1 757	0
	Müügiks ostetud kaubad		151 356
	Finantsinvesteeringud	31 928	31 928
	<u>Käibevara kokku</u>	2 990 377	5 787 375
1	<u>Põhivara</u>		
6	Kinnisvarainvesteeringud	148 748 827	58 190 550
	Maa ja ehitised soetusmaksumuses	16 082 518	15 988 433
	Masinaid ja seadmed	1 714 359	1 694 229
	Inventar	292 294	
	Akumuleeritud põhivara kulum	-3 532 537	-1 474 704
	Lõpetamata ehitised	0	18 224 866
	Immateriaalne põhivara	13 275	13 275
	<u>Põhivara kokku</u>	163 318 736	92 636 649
	KOKKU AKTIVA	166 309 113	98 424 024

31.05.08

	PASSIVA		
	<u>Lühiajalised kohustused</u>		
	Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed	4 773 125	1 911 504
	Lühiajalised laenud	3 500 000	4 500 000
	Ostjate ettemaksed	1 510 171	682 406
	Võlad hankijatele	77 566	6 153 561
2	Maksuvõlad	247 148	0
	Võlad töövõtjatele	8 564	7 937
	Võlg aruandvale isikule	884	30 834
	Muud võlad		
	<u>Lühiajalised kohustused kokku</u>	10 117 458	13 286 242
	<u>Pikaajalised kohustused</u>		
	Pangalaenu	73 158 836	8 442 480
	<u>Pikaajalised kohustused kokku</u>	73 158 836	8 442 480
	<u>Kohustused kokku</u>	83 276 294	21 728 722
	<u>Omakapital aktsiaseltsis</u>		
4	Aktsiakapitali nimiväärtus	3 594 000	3 594 000
	Aažio	2 807 266	2 807 266
	Kohustuslik reservkapital	718 000	718 000
	Ümberhindamise reserv	30 363 938	30 363 938
	Eelmiste perioodide kasum	39 212 098	34 390 457
	Aruandeperioodi kasum/kahjum	6 337 517	4 821 641
	<u>Omakapital osahingus kokku</u>	83 032 819	76 695 302
	PASSIVA KOKKU	166 309 113	98 424 024

31.05.08

Kasumiaruanne

		2007	2006 (korrigeeritud)
Lisad	ÄRITULUD		
3	Realiseerimise netokäive	11 756 566	7 597 328
	<i>sh tulud üürist</i>	10 720 583	6 939 720
	<i>sh tulud kommunaalteenustest</i>	884 154	657 608
	Muud äritulud	3 000	19 223
	Kokku äritulud	11 759 566	7 616 551
	ÄRIKULUD		
	Kaubad, toore, materjal, teenused	953 480	979 803
	<i>sh kulud kommunaalteenustest</i>	895 684	667 205
	Mitmesugused tegevuskulud	624 813	510 655
	Kulud ettevõtte müügist		
	Tööjõukulud	155 208	145 608
	<i>sh palgakulu</i>	116 436	109 236
	<i>sh sotsiaalmaksu kulu</i>	38 424	36 048
	<i>sh töötuskindlustus kulu</i>	348	324
	Põhivara kulum	2 057 833	1 110 511
	Muud ärikulud	143 270	0
	ÄRIKULU KOKKU	3 934 604	2 746 577
	ÄRIKASUM/ -KAHJUM	7 824 962	4 869 974
	Finantstulud ja -kulud		
	Muud intressi-ja finantstulud	144 952	434 076
	Kahjum valuutakursi muutustest		
	Muud intressi ja finantskulud	1 632 397	482 409
	Finantstulud kulud kokku	-1 487 445	-48 333
	Dividendi tulumaks		
	Aruandeperioodi kasum/kahjum	6 337 517	4 821 641

31.05.08

Omakapitali muutuse aruanne

	Aksiakapital	Aazio	Reservid	Jaotamata kasum	Kokku
31.12.2005	3 594 000	2 807 266	31 081 938	34 818 772	72 301 976
Inchcape Motors Eesti AS nõude eelmiste perioodide kahjumisse kandmine				-428 315	-428 315
2006.a kasum				4 821 641	4 821 641
31.12.2006	3 594 000	2 807 266	31 081 938	39 212 098	76 695 302
2007.a kasum				6 337 517	6 337 517
31.12.2007	3 594 000	2 807 266	31 081 938	45 549 615	83 032 819

31.05.08

Rahavoogude aruanne

	2007	2006 (korregeeritud)
Rahavoog äritegevusest		
Ärikasum	7 824 962	4 869 974
Korregeerimised:		
Põhivara kulum	2 057 833	1 110 511
Ostjatelt laekumata arvete muutus	-311 301	42 000
Muud lühiajalised nõuete muutus	40 000	-20 000
Maksude ettemaksete muutus	3 069 647	-2 982 898
Muude ettemaksete muutus	3 152	-4 915
Ettemaksed hankijale muutus	-1 757	463
Maksuvõlgade muutus	247 148	-81 285
Võlad töövõtjatele muutus	627	287
Võlad tarnijatele muutus	-6 075 996	5 991 552
Ostjate ettemaksete muutus	827 765	27 506
Muude võlgade muutus	-29 950	13 870
Müügiks ostetud kaubad	0	-151 356
Rahavoog äritegevusest kokku	7 652 130	8 815 709
Rahavoog investeerimisest		
Kinnisvarainvesteeringu soetus	-72 427 495	
Põhivara soetamine	-161 068	-7 947 940
Lõpetamata ehitus	0	-18 224 866
Investeeringud aktsiatesse	0	-3 795
Antud laenud	0	-235 000
Antud laenude tagasimaksed	717 357	0
Saadud intressid	144 952	434 076
Rahavoog investeerimisest kokku	-71 726 254	-25 977 525
Rahavoog finantseerimistegevusest		
Pikaajaliste laenude tagasimaksed	-2 422 023	-1 911 504
Makstud intressid	-1 632 397	-482 409
Saadud laenud	70 000 000	4 500 000
Tagasimakstud laenud	-1 000 000	0
Rahavoog finantseerimistegevusest kokku	64 945 580	2 106 087
Rahavoog kokku	871 456	-15 055 729
Raha perioodi alguseks	1 557 888	16 613 617
Raha perioodi lõpuks	2 429 344	1 557 888

31.05.08

Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Nõuete hindamine

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.

Materiaalne 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.

Kinnisvara investeeringud

Kinnisvara investeeringuid kajastatakse õiglases väärtuses. 31.12.2006.a seisuga hinnati hooned mida renditakse renditulu saamiseks kinnisvaraekspertide abil õiglasesse väärtusesse kasutades võrdlusmeetodit (0.7) ja kapitaliseeritud tulude meetodit (0,3)

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

31.05.08

Tulu

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 1. Materiaalse põhivara liikumine

	Maa ja ehitised	Seadmed ja masinad	Kinnisvara investering	Immateriaalne põhivara	Lõpeta-mata ehitus	Arvestatud kulum	Kokku
Seisuga 31.12.2005	8 108 600	1 626 121	58 190 550	13 275		-364 193	67 574 353
Soetatud 2006.a	7 879 833	68 108			18 224 866		26 172 807
2006.a kulum	(-8704)	(-283915)	(-817892)			-1 110 511	-1 110 511
Seisuga 31.12.2006	15 988 433	1 694 229	58 190 550	13 275	18 224 866	-1 474 704	92 636 649
Soetatud 2007.a	94 085	312 423	90 558 277		-18 224 866		72 739 919
2007.a kulum	(-87130)	(-247228)	(-1723475)			-2 057 833	-2 057 833
Seisuga 31.12.2007	16 082 518	2 006 653	148 748 827	13 275	0	-3 532 537	163 318 736

Materiaalseks põhivaraks on vara, mille kasutusiga on pikem ühest aastast ning soetusmaksumus on suurem kui 10 000 krooni. Alla 10 000 krooni loetakse vara väheoluliseks varaks ning kantakse kogusummas kuludesse. Kasutusel on lineaarne amortisatsiooniarvutusmeetod. Masinate ning seadmete amortisatsiooninormiks on 20% aastas.

31.05.08

Lisa 2. Maksuvõlad

Bilansis näidatud maksuvõlg ja ettemaks koosneb:

	2007		2006	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		235 602	3 046 594	
Ettevõtte tulumaks		1 128	1 220	
Sotsiaalmaks		8 096	1 432	
Töötuskindlustus	35		1 091	
Kinnipeetud tulumaks		2 322	15 896	
Pensionikindlustus	2		2	
Maksuintressid	5 554		9 003	
Kokku	5 591	247 148	3 075 238	0

Lisa 3. Müügitulu

Esma Vara AS realiseerimise netokäive oli 100 % Eesti sisene käive:

EMTAK		2007	2 006
68201	Kinnisvara rendile andmine	11 756 566	7 597 328
	Kokku	11 756 566	7 597 328

Lisa 4. Aktsiakapital ja aažio

Aktsiakapital üldsummas 3 594 000 krooni jaguneb 3594 lihtaktsiaks nimiväärtusega 1000 krooni. Põhikirja kohaselt maksimaalselt lubatud lihtaktsiate arv on 9520 ning väljastatud on 7180 lihtaktsiat ja tühistatud 3586 lihtaktsiat.

31.05.08

Lisa 5. Laenud

Saadud laenud:	2007	2006
SEB Ühispank		
Pikaajaline osa	73 158 836	8 442 480
<u>Järgmisel perioodil tagasimakstav osa</u>	<u>4 773 125</u>	<u>1 911 504</u>
Kokku	77 931 961	10 353 984
Intressimäär: 6kuu EUROBOR + 0,8%		

Korea Motors AS	3 500 000	4 500 000
Intressimäär 4%		

Ühispanga laen kinnistu Paldiski mnt.100,
hüpoteek summas 18 000 000 ning Tähesaju tee 14,
hüpoteek 70 000 000

Väljaantud laenud:

Fastman OÜ	0	600 000
Livortek OÜ	140 000	240 000
Laen eraisikule	0	17 357

Lisa 6. Kinnisvara investeeringud.

Kinnisvara investeeringud on 2007.a aruandes kajastatud õiglasel meetodil
Kinnisvara investeeringute koosseis seisuga 31.12.2007

1.Hooned Tartus ja Tallinnas	54 000 000
2.Maa Tartus ja Tallinnas	4 190 550
3.Tähesaju tee 14, Tallinn	90 558 277
Kokku	148 748 827

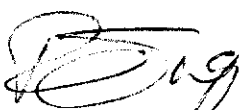
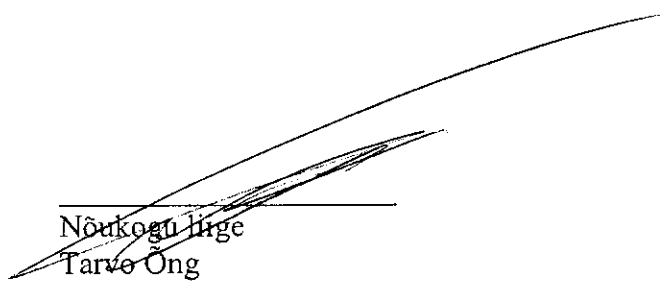
Lisa 7. Eelmiste perioodide korrigeerimine

Akumuleeritud põhivara kulum	-521 124
2006.a kasum	-521 124

31.05.08

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2007 majandusaasta aruandele

Nõukogu on AS Esma Vara 2007 majandusaasta aruande heaks kiitnud. Aruanne on kinnitatud ainuaktsionäri poolt 31.05.2008 a. otsusega.


Juhatuse liige Ralf Õng
Nõukogu liige
Riin Õng
(isikukood46108030319)
Nõukogu liige
Tarvo Õng
(isikukood38005050231)
Nõukogu liige
Eva-Liisa Õng
(isikukood: 48307060225)

AS Esma Vara 2007. a kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide kasum	39 212 098
2007 a. puhaskasum	6 337 517
Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2007	45 549 615

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte välja maksta.

Tallinnas 31.mai 2008.a

31.05.08


Juhatuses liige Ralf Öng

**Esma Vara AS (reg.nr.10103770) aktsionärid 2007a.
majandusaasta aruande kinnitamise seisuga**

Aktsionärid 2007.a. majandusaasta aruande kinnitamise toimumise seisuga:

Nimi	isikukood	aktsiate arv	summa
Ralf Õng	35502030244	3594	3 594 000

31.05.08

Esma Vara AS aktsionäride koosoleku protokoll 2007.a majandusaasta aruande kinnitamine.

Kasumi jaotamine

Tallinnas 31. mai 2008.a

1. Kinnitada 2007.a majandusaasta aruanne, mille bilansi lõppsumma on 166 309 113 (ükssada kuuskümmend kuus miljonit kolmsada üheksa tuhat ükssada kolmteist) krooni ja kasumiaruanne, mis näitab kasumit 6 337 517 (kuus miljonit kolmsada kolmkümmend seitse tuhat viissada seitseteist) krooni.
2. Dividende 2008. a. mitte välja maksta

31.05.08


Juhatuse liige Ralf Öng

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS Esma Vara aktsionärile

Oleme auditeerinud **AS Esma Vara 10103770, Paldiski mnt.100 Tallinn 13522** raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, 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 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 arvnäitajate 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 finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust **6 337 517** krooni kasumit, bilansimahtu **166 309 113** krooni ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Audiitor

31.05.08

Katrin Kaasik

31.mai 2008.a

Tehnika 55 Tallinn 10136