

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010
aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

Äriniimi: Aktsiaselts Esmar Vesiroos

registrikood: 10356711

tänava/talu nimi,	Esplanaadi 42A
maja ja korteri number:	
linn:	Pärnu linn
maakond:	
postisihtnumber:	80010

telefon:	+372 5183513, +372 4470535
faks:	+372 4470535
e-posti address:	esmar.vesiroos@rambler.ru

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Kapitalirent	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Võlad tarnijatele	15
Lisa 12 Aktsiakapital	16
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17




Tegevusaruanne

AS Esmar Vesiroos põhitegevus oli lõppenud majandusaastal kinnisvaraarendus, kinnisvaravahendus. Tegevus toimub Pärnu linnas, privaatelamu 5 korteriga Pärnu kesklinnas, mille tarvis on soetatud maad. 2010. majandusaastal oktoobris sõlmiti ehitusleping Pärna 1-a kinnistu ehitamiseks. Ehitus käib graafiku järgi, väike elamu peaks valmima 31.05.2011. Korterite müügiga tegeleb kinnisvarafirma LVM.

Augustis 2008.a asutati tütarettevõtte OÜ Papiniidu Investeeringud, millest AS Esmar Vesiroos omab 100% osakud. Tütarettevõtte on soetanud 8 maatükki, eesmärgiga ehitada väikeelamud, mis edaspidi realiseeritakse.

2011.aastal planeerib aktsiaselt tegevust jätkata kinnisvaraarendusega (EMTAK 2008: 41101).

Tulud kulud ja kasum

2010. aastal oli AS Esmar Vesiroos müügitulu 0 (null), (2009. aastal 0) krooni. Kauba- ja materjalikulud aruandeaastal puudusid ning mitmesugused tegevuskulud olid 124 527 krooni, 2009.a vastavalt 141 569 krooni. Majandusaasta lõppes 750 617 krooni suuruse kahjumiga.

Majanduskeskkond ja selle mõjutused

2010. aastal toimus prognoositud üleminek majandustsükli tõusufaasi. Kahaneva nõudlusega kinnisvaraturg, sellest tulenevad probleemid ehitussektoris, ehitusmaterjalide müügi ja tootmismahdade peatumine, sisustuskaupade nõudluse tõusu tendents, keskmised materjalide hinnad, kallinev laenuhaha, oma finanseerimise suurosalusja muid takistusi. 2010.aasta detsembris oli Eesti jõudnud seisu, kus on toimus majandus elavnemine .

Peamised finantssuhtarvud

	2010.....	2009.....
Müügitulu	----	----
Puhaskasum (-kahjum)	- 750 617	-807 741
Käibevara	91 107	59 671
Põhivara	18 180 364	17 652 009
Varad	18 271 471	17 711 680
Lühiajalised kohustused	470 548	412 466
Omakapital	11 508 351	12 258 968
Lühiajalise võla kattekordaja	0,19	0,14
Võlakordaja	0,37	0,31
Omakapitali kordaja	0,63	0,69

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- * Lühiajalise võla kattekordaja (kordades) = Käibevara / Lühiajalised kohustused
- * Võlakordaja (kordades) = Kohustused / Varad
- * Omakapitali kordaja (kordades) = Omakapital / Varad

Investeeringud

2007. aastal soetati huvilaev Aquador 32C. Planeeritud oli kaatriga turistide suvine teenindamine, mis aga ei ole õnnestunud tehase praagi tõttu mootoris kaatri kasutada. Ebaõnnestus kaatri rendile anda ka 2010.aastal. Loodetakse 2011. a siiski suveks rendile anda, või müüa. 2007. aastal soetati kinnistu Audrus külalistemajaks ehitamiseks, et arendada turismiteenust. Kinnisvaraturu keeruline olukord 2007. , 2008., 2009 ja 2010. aastal on pidurdanud ettevõtte planeeritud tegevusi, mille tulemusena on ka külalistemaja arendusprojekt pooleli. 2011. a loodetakse esialgseid ideed

teostada.

Arengu- ja uurimusväljaminekuid ettevõtte arengukava kohaselt lõppenud majandusaastal ei tehtud ning ei planeerita olulises osas teha ka järgmisel majandusaastal.

Personal

2010. aastal oli AS Esmar Vesiroos keskmine töötajate arv 1 ning aruandeperioodil arvestati töötasudeks kokku 60 976 krooni (brutotasud). Juhatuse liikme tööd ei tasustatud ja firma juhtimisega tegeleb nõukogu esimes, kellele samuti töötasud ei ole arvestatud. AS Esmar Vesiroos nõukogu liikmed oma ettevõtte nõukogu liikmeksoleku eest aruandeaastal tasu ei saanud ning nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Juhatuse liige volitatud isik

Sergey Denisov

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	81 275	136	2
Nõuded ja ettemaksed	9 832	59 535	3
Kokku käibevara	91 107	59 671	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	0	17 223	
Nõuded ja ettemaksed	9 900 000	9 900 000	3
Materiaalne põhivara	8 280 364	7 734 786	7
Kokku põhivara	18 180 364	17 652 009	
Kokku varad	18 271 471	17 711 680	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	420 621	395 493	8
Võlad ja ettemaksed	49 927	22 153	8
Kokku lühiajalised kohustused	470 548	417 646	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 292 572	5 035 066	8
Kokku pikaajalised kohustused	6 292 572	5 035 066	
Kokku kohustused	6 763 120	5 452 712	
Omakapital			
Aktiakapital nimiväärtuses	400 000	400 000	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 858 968	12 666 709	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-750 617	-807 741	
Kokku omakapital	11 508 351	12 258 968	
Kokku kohustused ja omakapital	18 271 471	17 711 680	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-124 527	-141 569	13
Tööjõukulud	-60 976	-119 131	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-311 830	-311 830	7
Äri kasum (-kahjum)	-497 333	-572 530	
Finantstulud ja -kulud	-253 284	-235 211	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-750 617	-807 741	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-750 617	-807 741	




Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-497 333	-572 530	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	311 830	311 830	7
Kokku korrigeerimised	311 830	311 830	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	49 703	2 627	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	27 774	-422 517	10
Kokku rahavood äritegevusest	-108 026	-680 590	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-857 408	0	7
Laekunud intressid	71	6	15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-857 337	6	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 447 805	1 080 207	8
Saadud laenude tagasimaksed	-31 380	-26 200	8
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-338 743	-316 115	9
Makstud intressid	-31 180	-57 603	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 046 502	680 289	
Kokku rahavood	81 139	-295	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	136	431	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	81 139	-295	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	81 275	136	2

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	400 000	209 800	12 456 909	13 066 709
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-807 741	-807 741
Muutused reservides		-209 800	209 800	
31.12.2009	400 000	0	11 858 968	12 258 968
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-750 617	-750 617
31.12.2010	400 000		11 108 351	11 508 351



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Esmar Vesiroos raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse raha kassas ja pangas arvelduskontodel. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni. Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Vastavalt Raamatupidamise seaduse & 29 lk.1 p.3-le (müügitulud ja töötajate arv ei ületa piirmäära) on AS Esmar Vesiroos vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest.

Nõuded ja ettemaksed

Finantsvaraks loetakse raha, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi, arvestades teadeolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Aruandeaasta koostamisel äriühingul ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole.

Varud

Varudena kajastatakse lisaks müügiks ostetud kaupadele ka arendusprojekte, mis on plaanis ehitada ja müüa.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Kaup võetakse arvele soetusmaksumuses. Kauba varude hindamisel rakendatakse kaalutud FIFO meetodit. Aastalõpu seisuga varad inventeeritakse. Samuti kajastatakse varude all soetatud pooleli olevaid arendusobjekte, mida on tulevikus plaanis ehitada ja müüa. Arendusobjektid võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudes kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivaraks loetakse varad, mille soetusmaksumus on suurem kui 5 000.00 krooni või kasutusaeg rohkem kui 1 aasta. Juhatuse või nõukogu otsusega võib määrata ka konkreetse eseme kuluvuse koha eraldi (nn sõiduauto kaubik, amortisatsioon 5 kuni 7 aastad, aga äriühingu äriasju ajamiseks tavalise sõiduauto amortisatsioon 10 kuni 15 aastat). Põhivara amortisatsiooni arvestatakse soetusmaksumuselt ja amortisatsiooni norm määratakse kõikidele põhivaradele eraldi, arvestades antud põhivara eeldatavalt kasulikku tööiga. Amortisatsiooni normid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara kasulikku iga. Uutelt põhivahenditelt hakatakse kulumit arvestama kasutusse võtmisele järgnevast kuust ja lõpetatakse põhivara väljalangemise kuust.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 5 000,00

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmisest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised	10 - 20 aastat
Masinad ja seadmed	4 - 5 aastat
Muu materiaalne põhivara	2 - 4 aastat
Maad ei amortiseerita.	

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustuste soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mis tõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigus kohustise tasumist edasi lükata kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt on tulumaksu objektiks ettevõtte kasumi asemel väljamakstud dividendid. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli äriliste otsustule.

AS Esmar Vesiroos omab 100% osalust OÜ Papiniidu Investeeringud.

Ettevõtte loeb seotud osapoolteks ettevõtte omanikke, juhatuse ja nõukogu liikmeid ning nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ja müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kulud

Aruandeperioodi jooksul teenitud tuludest arvatakse maha samade tulude teenimisega seotud kulud. Kulutused millele vastavad tulud tekkivad järgmistel perioodidel, kajastatakse kuludena samadel perioodidel, kui nendega seonduvad tulud.

Lisainformatsioon

Alates 01.01.2011 on Eesti Vabariigis kasutusel Euro, mistõttu edasiste aruannete esitusvaluutaks on Euro ja võrdlusandmed varasemate perioodide kohta arvestatakse ümber kursiga 15,6466.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	0	6
Arvelduskontod	81 275	130
Kokku raha	81 275	136

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 192	5 180	4
Muud nõuded	9 900 000	9 900 000	6
Laenunõuded			
Ettemaksed	5 640	54 255	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	9 909 832	9 959 435	

Seisuga 31.12.2010 on ettemaksetena kajastatud kindlustuskulud 4 290 krooni (31.12.2009 14 255 krooni) ja perioodika eest ettemaks 1 350 krooni.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 801			
Üksikisiku tulumaks		427		1 838
Sotsiaalmaks		49		3 019
Kohustuslik kogumispension		90		
Töötuskindlustusmaksed		189		378
Ettemaksukonto jääk	1 391		5 180	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 192	755	5 180	5 235

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Papiniidu Investeeringud OÜ	Pärnu linn, Eesti	kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2009	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010
Papiniidu Investeeringud OÜ	17 223	-17 223	0
Kokku:	17 223	-17 223	0

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Papiniidu Investeeringud OÜ	100	26.08.2008	40 000

Tütarettevõtte omakapital on negatiivne 748 krooni, mis arvestatud bilansiväliselt.

Laenuõuet 9,9 miljonit krooni (vt. lisa 6) tütarettevõtte vastu pole allahinnatud lähtudes talle kuuluvatest 7 kinnistustest Pärnu linnas, mis kajastuvad Papiniidu Investeeringud OÜ bilansis maksumusega 9 940 tuhat krooni.

Lisa 6 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenuõuded	9 900 000		9 900 000		3, 16
Kokku muud nõuded	9 900 000		9 900 000		

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenuõuded	9 900 000		9 900 000		3, 16
Kokku muud nõuded	9 900 000		9 900 000		

Nõue Papiniidu Investeeringud OÜ vastu on tekkinud seoses Esplanaadi Maja OÜ jagunemisega 2008. aastal. Seisuga 31.12.2009 on laen koos intressidega ümberkantud pikaajaliseks, ülevõetud laen on intressideta.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Maa	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2008				
Soetusmaksumus	5 585 361	2 978 645		8 564 006
Akumuleeritud kulum		-517 390		-517 390
Jääkmaksumus	5 585 361	2 461 255		8 046 616
Amortisatsioonikulu		-311 830		-311 830
31.12.2009				
Soetusmaksumus	5 585 361	2 978 645		8 564 006
Akumuleeritud kulum		-829 220		-829 220
Jääkmaksumus	5 585 361	2 149 425		7 734 786
Ostud ja parendused			857 408	857 408
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused			857 408	857 408
Amortisatsioonikulu		-311 830		-311 830
31.12.2010				
Soetusmaksumus	5 585 361	2 978 645	857 408	9 421 414
Akumuleeritud kulum		-1 141 050		-1 141 050
Jääkmaksumus	5 585 361	1 837 595	857 408	8 280 364

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
OÜ Edenton	57 650	57 650			6 %	EEK	31.12.2011	16
Lühiajalised laenud kokku	57 650	57 650						
Pikaajalised laenud								
Laenud aktsionäridelt	5 758 346		5 758 346		5-6 %	EEK	31.12.2013-2015	
Intressivõlad aktsionäridele	439 497		439 497			EEK	31.12.2013-2015	
Pikaajalised laenud kokku	6 197 843		6 197 843					16
Kapitalirendikohustused kokku	457 700	362 971	94 729					9
Laenukohustused kokku	6 713 193	420 621	6 292 572					

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
OÜ Edenton	56 750	56 750			6 %	EEK	31.12.2010	16
Lühiajalised laenud kokku	56 750	56 750						
Pikaajalised laenud								
Laenud aktsionäridelt	4 342 821		4 342 821		5-6 %	EEK	31.12.2013	
Intressivõlad aktsionäridele	234 545		234 545				31.12.2013	
Pikaajalised laenud kokku	4 577 366		4 577 366					16
Kapitalirendikohustused kokku	796 443	338 743	457 700					9
Laenukohustused kokku	5 430 559	395 493	5 035 066					

Aktsionäride laenudega on finantseeritud 2008. aastal hoonestamata kinnistu ost Pärnu linnas Pärna 1-a maksumusega 3 805 700 krooni eesmärgiga ehitada väikeelamu müügiks. Kinnisvaraturu keeruline olukord 2009. ja 2010. aastal on pidurdanud ettevõtte plaaneeritud tegevusi, mille tulemusena pole olulist arendustegevust toimunud. 2010.a oktoobris sõlmiti ehitusleping ja aasta lõpuks oli valminud maja karp kuni katuseni. Ehitus on finantseeritud omanike laenudega ja kajastub bilansis lõpetamata ehitusena 857 408 krooni.

Lisa 9 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik				
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
AS Swedbank Liising	457 700	362 971	94 729	
Kapitalirendikohustused kokku	457 700	362 971	94 729	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
AS Swedbank Liising	796 443	338 743	457 700	
Kapitalirendikohustused kokku	796 443	338 743	457 700	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	Masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2010	1 837 595	1 837 595
31.12.2009	2 149 425	2 149 425

2007. aastal soetati liisinguga huvilaev Aquator 32C maksumusumusega 3 350 000 krooni, sealhulgas oma finanseering oli 1 200 000 krooni, lepingu järgi intressimäär 2,9% + 6 kuu Eriboor ja maksete lõpptähtaeg 30.03.2012.a.

Planeeritud oli kaatriga turistide suvine teenindamine, mis aga ei ole õnnestunud tehase praagi tõttu mootoris. 2010. aastal loodetakse kaater siiski rendile anda.

Liisinglepingu tagatiseks on panditud ühe aktsionäre kinnistu (isiklikus omandis olev korter) Pärnu linnas, summas 1 500 000 krooni.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	43 402	16 918	16
Võlad töövõtjatele	5 685	0	
Maksuvõlad	755	5 235	4
Muud võlad	85	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	49 927	22 153	

Lisa 11 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tasumata tarnijate arved	43 402	16 918
Kokku võlad tarnijatele	43 402	16 918

Lisa 12 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	400 000	400 000
Aktsiate arv (tk)	400	400
Aktsiate nimiväärtus	1 000	1 000

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2010.a moodustab 11 108 351 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksudkohustuse summa, mis võiks kaasnedada kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 2 332 754 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 8 775 597 krooni.

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Üür ja rent	18 000	18 250
Mitmesugused bürookulud	16 268	12 725
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 305	2 305
Ostetud teenused	17 883	39 444
Kindlustuskulud	28 110	31 689
Reklaam	1 620	6 611
Põhivara korrashoid	22 495	30 545
Muud	17 846	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	124 527	141 569

Lisa 14 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	59 685	102 703
Sotsiaalmaksud	1 291	16 428
Kokku tööjõukulud	60 976	119 131
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Intressitulud	71	6	
Intressikulud	-236 132	-212 440	
Intressikulu laenule	-208 367	-158 126	
Intressikulu kapitalirendilt	-27 765	-54 314	
Finantskulud investeeringult tütarettevõttesse	-17 223	-22 777	5
Kokku finantstulud ja -kulud	-253 284	-235 211	

Laenule arvestatud intressid:

2010. aruandeaastal arvestatud ja tasutud OÜ Edenton (ühised omanikud) laenule intress 3 415 krooni (2009.a. 3 289 krooni).

2010. aruandeaastal arvestatud intressid summas 204 952 krooni (2009.a. 154 837 krooni) ei ole aktsionäridele välja makstud. Laenulepingu järgi intressi summa tasutakse kohe peale põhivõla tasumise.

Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	9 900 000		9 990 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		6 197 843		4 577 366
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		57 650		56 750

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2010	2009
Arvestatud tasu	0	45 000

Toimunud tehingud:

Aruandeaastal on aktsionäridelt saadud laenu 1 446 305 krooni (2009.a. 1 076 456 krooni) ja teostatud tagasimakseid 30 780 krooni (2009.a. 26 200 krooni) ning arvestatud intresse 204 952 krooni (2009.a. 154 837 krooni).

Edenton OÜ (omanikega seotud ettevõtte) on saadud laenu 1 500 krooni (2009.a. 3 750 krooni) ja tagasimaksed 600 krooni ning arvestatud ja makstud intressid 3 415 krooni (2009.a. 3 289 krooni).

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi aruandeaastal.



PÄRNU NOTAR MARJE JÜRIOJA

Notari ametitegevuse raamatu registri nr 1952

VOLIKIRI

Käesolev notariaalakt on koostatud ja tõestatud Pärnu notar Marje Jürioja poolt, notaribüroos, asukohaga Pärnus, Ringi 4 kaheksandal oktoobril kahe tuhande kümnendal aastal (08.10.2010).

Minu, Pärnu notar Marje Jürioja poole pöördus:

Aktsiaselts Esmar Vesiroos, registrikood 10356711, aadress Esplanaadi 42A, Pärnu linn, edaspidi nimetatud volitaja, kelle esindajana tegutseb juhatuse liige **Lilia Ignatjeva**, isikukood 48202244216, tuvastatud PPA andmebaasi alusel,

Notar on kontrollinud Aktsiaselts Esmar Vesiroos õigusvõimet ja esindaja volitusi vastavalt registriandmetele, millega notar tutvus 08.10.2010.a.

Minu poole pöördunud isik avaldas alljärgnevat:

Aktsiaselts Esmar Vesiroos, registrikood 10356711, aadress Esplanaadi 42A, Pärnu linn volitab käesolevaga **Sergey Denisov'i**, sünd. 27.10.1964.a.

- esindama volitajat kõigis majandus-ja finantstegevusega seotud õigustoimingutes kõikide juriidiliste- ja füüsiliste isikute ees kõikides küsimustes ja toimingutes, sõlmima, muutma ja lõpetama volitaja nimel vara (Eesti vabariigis või teistes riikides) omandamise, kasutamise ja käsutamise lepinguid sealhulgas, kuid mitte ainult: vallas- ja kinnisasjade võõrandamine ning koormamine; krediitilepingute ning nende lisade sõlmimine, muutmise ja lõpetamine; esindama volitajat kõigis ametiasutustes, tollis, autoregistrikeskuses, pankades (sealhulgas avama arveid pankades ja tegema ülekandeid, sõlmima kontode kasutamisega seotud lepinguid ja vastu võtma turvaelemente sisaldavat informatsiooni), liisingfirmades, kindlustusfirmades, hulgimüügifirmades ja notaribüroodes; asutama volitaja nimel filiaale ja tütarettevõtteid Eesti Vabariigis ja teistes riikides; sõlmima lepinguid ja muid vajalikke kokkuleppeid, ajama kõiki volitaja tsiviil- ja haldusasju kõigis kohtu- ja haldusasutustes kõigi õigustega, mis seadus on ette näinud hagejale, kostjale, kolmandale isikule ja kahjukannatajale, sealhulgas ühes õigusega täielikult või osaliselt haginõudest loobumiseks, hagi õigeksvõtmiseks, hagi eseme muutmiseks, kokkuleppe sõlmimiseks, kohtuotsusele

edasikaebuse esitamiseks, väljamõistatud vara ja raha vastuvõtmiseks, samuti vaidluse esitamiseks; saada ja esitama vajalikke dokumente, esitama avaldusi; vastu võtma volitajale kuuluvat kaupa, samuti vastu võtma volitajale kuuluvaid rahasummasid kõigilt asutustelt ja isikutelt ning alla kirjutama volitaja nimel kõikidele dokumentidele ja sooritama kõik, mis seoses käesoleva volikirjaga..

Käesolev volikiri on välja antud edasivolitamise õigusega ja kehtivusega 5 (viis) aastat. Volikiri on välja antud õigusega teostada tehinguid iseendaga ning isikutega kelle esindajaks ta samaaegselt on.

Notar on volitaja esindajale selgitanud, et:

- volitatu poolt volitaja nimel volituse piires tehtud tehingud tekitavad, muudavad või lõpetavad tsiviilõigusi ja kohustusi vahetult volitajale;
- tehingute järgi saadu on volitatu kohustatud volitajale üle andma, kui ei ole kokku lepitud teisiti;
- volitajal on õigus volitust igal ajal tühistada ja volitatul on õigus igal ajal volitustest loobuda. Kokkulepe, millega volitaja või volitatu loobub nimetatud õigustest, on tühine;
- volituse tühistamiseks peab volitaja selle esindajalt tagasi nõudma või esitama notarile avalduse volikirja kehtetuks kuulutamiseks ning notar avaldab volikirja kehtetuks kuulutamise teate väljaandes Ametlikud Teadaanded. Volikiri muutub kehtetuks kümne päeva möödumisel teate avaldamisest. Pärast volituse lõppemist on esindaja kohustatud volikirja volitajale tagastama;
- võimalike hilisemate arusaamatuste vältimiseks oleks volitajal otstarbekas volituses määratleda volikirja alusel teostavate tehingute võimalikult konkreetsed tingimused.

Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud kahes originaaleksemplaris, millest üks säilib notaribüroos ja teine väljastatakse käesoleva akti koostamise päeval volitaja esindajale.

Notaritasu	770.00	krooni (Notari tasu seadus § 31 p.3)
Käibemaks	138.60	krooni
Kokku	908.60	krooni

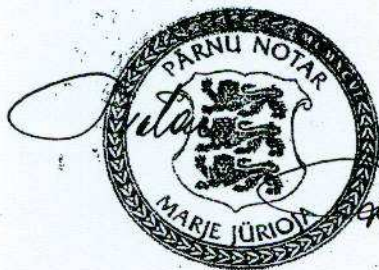
Käesolev notariaalakt on volitaja esindajale notari poolt ette loetud, antud enne heakskiitmist volitaja esindajale läbivaatamiseks ning seejärel volitaja esindaja poolt heaks kiidetud ja notari juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Volitaja
esindaja:

Julia Järvi-Jeena
/ees- ja perekonnanimi/

/allkiri/

[Signature]



Tel. +372 44 90 900
Faks +372 44 90 901
E-mail klea@klea.ee

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Esmar Vesiroos aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Esmar Vesiroos raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, 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 5 kuni 17, 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 korrekse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamiseta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

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

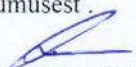
Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Esmar Vesiroos finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata antud asjaolu osas märkust meie arvamus, juhime tähelepanu informatsioonile aastaaruande lisades 5 ja 6. Bilansis on kajastatud pikaajaline nõue 9,9 miljonit tütaretevõtte vastu, kusjuures tütaretevõtte omakapital on negatiivne ja tema bilansis varana kajastatud kinnistute õiglane väärtus võib osutada madalamaks bilansilisest maksumusest.


Vandeaudiitor Kalle Lahe
vandeaudiitori number 55
Audiitorfirma Klea OÜ
tegevusluba number 18

Pärnu, 05. juulil 2011

Aruande elektroonilised kinnitused

Aktsiaselts Esmar Vesiroos (registrikood: 10356711) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Anna Rannaste	Sisestaja	10.08.2011
Resolutsioon:	Anna Rannaste 45208294218	

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 858 968
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-750 617
Kokku	11 108 351
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 108 351
Kokku	11 108 351

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 858 968
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-750 617
Kokku	11 108 351
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 108 351
Kokku	11 108 351

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	0		Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4470535
Telefon	+372 5183513
Faks	+372 4470535
E-posti aadress	esmar.vesiroos@rambler.ru