

01-07-2003

Majandusaasta aruanne

Angela Jürgenson

AS ESMAR

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2002

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2002

Äriregistri kood	10029370
Aadress:	Tallinn, Pärnu mnt.19
Telefon:	6 605 180
Faks:	6 605 188
Elektronpost	esmar@esmar.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine ja rent
Tegevjuht:	Rait Lukas
Audiitorkontroll:	Eva Veinberg Rimess MRI OÜ



01-07-2003

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
JUHATUSE DEKLARATSIOON	5
BILANSS	6
KASUMIARUANNE.....	8
OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE.....	9
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	10
AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSMEETODID	11
LISA 1. RAHA JA PANGAKONTOD	13
LISA 2. NÕUDED OSTJATE VASTU	13
LISA 3. VIITLAEKUMISED	13
LISA 4. MUUD ETTEMAKSTUD TULEVASTE PERIOODIDE KULUD.....	13
LISA 5. LÜHIAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD	13
LISA 6. TÛTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD	14
LISA 7. MITMESUGUSED NÕUDED	15
LISA 8. KINNISVARAINVESTEERINGUTE LIKUMINE	17
LISA 9. KASUTUSRENT	17
LISA 10. VÕLAKOHUSTUSED	18
LISA 11. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA	18
LISA 12. MITMESUGUSED VÕLAD	19
LISA 13. MAKSUVÕLAD JA MAKSUDE ETTEMAKSED	19
LISA 14. MUUD VIITVÕLAD	19
LISA 15. REALISEERIMISE NETOKÄIVE.....	20
LISA 16. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	20
LISA 17. MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD.....	21
LISA 18. MUUD ASJAOLUD.	21
LISA 19. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÛNDMUSED	22
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	23
MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTUSE ETTEPANEK.....	24
MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD.....	25



Tegevusaruanne

01-07-2003

Reorganiseerimise tulemusena on AS Esmar -ist kasvanud Eesti tingimustes arvestatav kinnisvarainvesteeringutega tegelev ettevõte.

2002.a. realiseerimise netokäive oli üle 30 miljoni krooni. Võrreldes 2001 aasta realiseerimise netokäibega, mis oli üle 18 miljoni krooni oli käibe kasv 66%.

2002. aasta tegevuses lähtuti juba 2000. aastal ja 2001. aastal kavandatud ning aastaaruannetes märgitud strateegilistest eesmärkidest kujundada AS Esmar kinnisvarainvesteeringutega seotud stabiilset rahavoogu tootvaks ettevõtteks. Vastavalt püstitatud plaanidele oli 2002 aasta põhirõhk efektiivsuse suurendamisele, mis saavutati eelkõige haldajatega uute ning paremate tingimustega lepingute ümber sõlmimisega. Suuresti tänu sellele vähenesid ka tegevuskulud. Kui 2001 aastal moodustas tegevuskulude kogusumma võrreldes realiseerimise netokäibega 21% realiseerimise netokäibest siis 2002 aastal oli vastav näitaja 9%. Samuti võib veel ära tuua, et kui 2001 aastal moodustasid remondi- ja hoolduskulud tegevuskuludest 74 % siis 2002 aastal oli nende kulude osakaal langenud 62 % tegevuskuludest.

Samuti tehti algust objektide realiseerimisega, mille väärtuse kasv pikas perspektiivis on küsitav, mida on raske väljarentida või eeldatav tootlus väljarentides on väga madal ning igapäevane ülalpidamine kallis.

2002.aastal kontsentreerusime kinnisvara portfelli haldamisele saavutamaks strateegilisi eesmärke.

Kaalukamad põhivara realiseerimised 2002.aastal olid :

- kinnistamata tootmishoone Vanapere tee 7 (end. Viimsi Kemix) hinnaga 1 650 000 krooni, kasum 358 282 krooni .
- Paatsalu puhkebaas hinnaga 380 000 krooni, kasum 188 121 krooni.
- korter Muhu tn. 2-6, hinnaga 260 000 krooni, kasum 162 872 krooni
- korter Vilde tee 61-17 hinnaga 151 909 krooni, kasum 64 819 krooni
- veduridepoo müüdi hinnaga 30 000 krooni, kasum 29 721 krooni

Kokku kasum objektide realiseerimisest 803 815 krooni.

Suuremad ostud 2002.a. olid:

Suur- Sõjamäe 27a ost hinnaga 75 milj. krooni. Kinnistu suurus on 28 412 m² ning hoonete netopind 13 404 m².

Suuremad investeeringud olemasolevatesse objektidesse:

- külmhoone remondi esimene etapp euronõuetele vastavusse viimisel summas 1 986 326 krooni.
- " Piilupesa " lasteaia köögibloki remont summas 512 853 krooni. Piilupesa lasteaiale sõlmiti ka tähtajaline üürileping, mis oli esimene edasiliikumine Viimsi vallaga keskkooli ja lasteaia vaidluses.
- uue täisautomaatse gaasikatla paigaldus ning osaline gaasitrassi ehitus aadressil Suur-Sõjamäe 33 summas 414 056 krooni. Endine kivisöekatel oli ülimalt ebaefektiivne lähtuvalt suurtest tööjõukuludest. Arvutustes on lähtutud ca. 3 aastast tasuvusajast.
- Pärnu mnt. 19 hoone esimesel korrusel asuva kaupluse ruumidesse uue kliimaseadme paigaldamine summas 138 500 krooni.



AS Esmar tütarettevõtted on Salome AS ja Valgumari AS. 2002.a. jooksul suurendati osalust AS-is Salome seniselt 85,6%-lt 100%-ni aktsiate väljaostmise teel teistelt omanikelt. AS-is Valgumari kuulub AS Esmar-ile samuti 100%. Vastavalt juhatuse otsustele kajastatakse AS Salome ja AS Valgumari aktsiad pikaajaliste investeringutena (2000. aasta lõpus kajastati aktsiaid lühiajaliste investeringutena kuna juhatuse oli otsustanud lähitulevikus kõik tütar-ettevõtete aktsiad müüa) kuna mõlema ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara rent ning antud tegevus sobib AS Esmari pikaajalise strateegiaga.

Lähtudes AS Esmar strateegilistest eesmärkidest planeerib juhtkond 2003. aastal:

- jätkata juba 2002 aastal alustatud plaanidega 2003.aastal.
- müüa vähemlikviidsed ja pikas perspektiivis mittetulutoovad objektid.
- soetada vara, millel on olemas piisava tootlusega rahavoog või potentsiaal vara väärtuse tõusuks 2-3 aasta perspektiivis.
- jätkata investeringuid olemasolevatesse varadesse seda eelkõige tänases kinnisvaraturu teravas konkurentsis püsimiseks.

Keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 3 ning neile arvestati töötasusid koos sotsiaalmaksuga 841 895 krooni, millest juhatajale ning nõukogu liikmetele arvestatud tasud moodustavad 187 530 krooni.

22 juunil 2002 aastal toimunud aktsionäride üldkoosolekul valiti nõukogu liikmeteks Toomas Tool, Jüri Leppik ja Tiit Riives.

01-07-2003

Juhatuse deklaratsioon

AS Esmar juhataja on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2002 ja aastaaruande koostamispäeva 30.04.2002 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhataja hinnangul on AS Esmar jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhataja kinnitab 2002.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 30 aprillil 2003.a

Rait Lukas

juhatuse esimees



Bilanss

01-07-2003
kroonides

AKTIVA

KÄIBEVARA

		31 12 2002	31 12 2001
Raha ja pangakontod	Lisa 1	3 158 013	1 575 279
Aksiad ja muud väärtpaberid	Lisa 5	2	25 514
Nõuded ostjate vastu	Lisa 2	2 659 925	3 033 343
Ostjatelt laekumata arved		2 736 400	3 109 447
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)		-76 475	-76 104
Mitmesugused nõuded	Lisa 7	133 450	5 628 320
Nõuded tütar- ja ematettevõtetele		27 641	5 049 326
Muud lühiajalised nõuded		105 809	578 994
Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)	Lisa 3	21 942	21 994
Intressid		308	360
Muud viitlaekumised		21 634	21 634
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		110 919	20 665
Maksude ettemaksed	Lisa 13	66 283	0
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	Lisa 4	44 636	20 665
Varud		318	3 818
Ostetud kaubad müügiks		318	3 818
KÄIBEVARA KOKKU		6 084 570	10 308 933

PÕHIVARA

Pikaajalised finantsinvesteeringud		4 000 607	4 467 153
Tütarettevõtete aktsiad või osad	Lisa 6	2 497 524	2 680 189
Mitmesugused pikaajalised nõuded	Lisa 7	1 503 083	1 786 964
Materiaalne põhivara	Lisa 8	321 084 416	209 819 492
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)		343 054 141	227 917 760
Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)		4 072 614	2 428 526
Muu inventar, tööriistad, sisseseade ja muud (soetusmaksumuses)		315 016	544 328
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)		-28 484 574	-22 291 062
Lõpetamata ehitus		820 839	818 839
Ettemaksed materiaalse põhivara eest		1 306 379	401 101
Immateriaalne põhivara	Lisa 8	24 480	32 640
Kokku		321 108 896	209 852 132
PÕHIVARA KOKKU		325 109 502	214 319 285

AKTIVA KOKKU

331 194 072 224 628 218

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 7.05.03.

Allkiri:

RIMESS MRI

SISSE TULNUD

PASSIVA

kroonides

31 12 2002

31 12 2001-2003

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Võlakohustused	Lisa 10	14 275 831	6 900 754
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil		14 197 919	6 900 754
Muud tagatiseta võlakohustused		77 912	-
Ostjate ettmaksed toodete ja kaupade eest		87 835	8 183
Võlad hankijatele		96 367	10 658 168
Hankijatele tasumata arved		96 367	10 658 168
Muud lühiajalised kohustused	Lisa 12	8 270 372	8 127 441
Maksuvõlad	Lisa 13	571 364	1 139 386
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)		1 116 215	831 538
Võlad töövõtjatele		44 613	105 155
Dividendivõlad		358 051	242 803
Muud viitvõlad	Lisa 14	158 818	144 814
Intressivõlad		554 734	338 766
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		24 417 984	27 665 470

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalised võlakohustused	Lisa 10	139 084 565	78 939 895
Pangalaenud		139 084 565	78 939 895

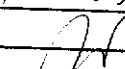
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	139 084 565	78 939 895
KOHUSTUSED KOKKU	163 502 549	106 605 365

OMAKAPITAL

Aktiikapital või osakapital nominaalväärtuses	27 170 200	27 170 200
Aazhio (üle/alla nominaalväärtuse)	60 974	60 974
Reservid	15 374 447	2 743 610
Kohustuslik reserv	2 743 610	2 743 610
Muud reservid (liikide lõikes)	12 630 837	12 630 837
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	112 233 406	28 260 474
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 852 496	47 156 758
KOKKU OMAKAPITAL	167 691 523	118 022 853
PASSIVA KOKKU	331 194 072	224 628 218

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 7.01.03

Allkiri: 

RIMESS MRI



01-07-2003

Kasumiaruanne

kroonides

		2002	2001
ÄRITULUD			
Realiseerimise netokäive	Lisa 15	30 756 793	18 497 701
Muud äritulud		977 475	53 340
ÄRITULUD KOKKU		31 734 268	18 551 041
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		191	26 276
Mitmesugused tegevuskulud		2 935 802	3 823 931
Tööjõukulud		841 895	1 096 735
palgakulu		630 495	817 086
sotsiaalmaksud		211 400	279 649
Kulum	Lisa 8	6 700 142	4 393 049
põhivara kulum ja väärtuse langus		6 700 142	4 393 049
Muud ärikulud		1 196 274	1 076 888
ÄRIKULUD KOKKU		11 674 304	10 416 879
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		20 059 964	8 134 162
FINANTSTULUD			
finantstulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	Lisa 6	0	39 140 043
finantstulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt		0	4 020 800
kasum valuutakursi muutusest		965	0
muud intressi- ja finantstulud		61 522	1 803 442
FINANTSKULUD		7 269 954	5 941 689
tütarettevõtete aktsiate ja osadega seotud finantskulud	Lisa 6	290 825	1 203 528
intressikulud		6 736 714	4 579 815
valuutakursi kahjum		814	0
muud finantskulud		241 601	158 346
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		12 852 496	47 156 758
KASUM (KAHJUM) ENNE MAKSUSTAMIST		12 852 496	47 156 758
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		12 852 496	47 156 758

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 7.07.03

Allkiri:

RIMESS MRI

01-07-2003

Omakapitali muutuse aruanne

	Aksia- kapital	Aazio	Reserv- kapital	Eelm. per. jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	kroonides Kokku
Sisuga 31.12.2000	27 170 200	60 974	15 374 447	23 291 368	6 605 734	72 502 723
Aruande kasumi suunamine eelmist perioodide kasumisse				6 605 734	-6 605 734	
Väljakuulutatud dividend				-1 448 988		-1 448 988
Dividendide tulumaks				-187 640		-187 640
2001.a. kasum					47 156 758	47 156 758
Seisuga 31.12.2001	27 170 200	60 974	15 374 447	28 260 474	47 156 758	118 022 853
Seisuga 01.01.2002	27 170 200	60 974	15 374 447	28 260 474	47 156 758	118 022 853
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide kasumisse				47 156 758	-47 156 758	
Ümberhindlus				40 000 000		40 000 000
Väljakuulutatud dividend				-2 897 976		-2 897 976
Dividendide tulumaks				-285 851		-285 851
2002.a.kasum					12 852 496	12 852 496
Seisuga 31.12.2002	27 170 200	60 974	15 374 447	112 233 406	12 852 496	167 691 523

Vastavalt AS Esmar põhikirjale on aktsiakapital nimiväärtuses 27 170 200 krooni, mis jaguneb 181 224 lihtaktsiaks ja 90 478 eelisaktsiaks nimiväärtusega 100 krooni aktsia kohta. Põhikirjas lubatud maksimaalne aktsiakapital on 108 680 800 krooni. Maksimaalselt on lubatud emiteerida 724 896 lihtaktsiat ja 361 912 eelisaktsiat. 2002. aastal uusi aktsiaid ei emiteeritud.

2002. aastal maksti dividende 2001.a. eest summas 2 897 976 krooni.

Eelmiste perioodide jaotamata kasumit on korrigeeritud Viimsi Keskkooli hoone maksumuse ümberhindamisega summas 40 000 000 krooni (RTJ 5).

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 7.05.03

Allkiri:

RIMESS MRI

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

SISSE TULNUD

kroonides

2002

2001-07-2003

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST

Puhaskasum	12 852 496	47 156 758
Materiaalse põhivara kulum	6 700 142	4 393 049
Kahjum põhivara likvideerimisest	6 001	1 252
Kahjum investeeringutelt kapitaliosaluse meetodil	290 825	-1 643 389
Äritegevusega seotud käibevara muutus (+/-)	59 298	1 239 498
Äritegevusega seotud kohustuste muutus (+/-)	-10 377 800	6 320 752
Makstud tulumaks	-285 850	-187 640

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST

9 245 113 57 280 280

INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD

Põhivara soetamine	-80 122 745	-155 569 563
Põhivara müük	2 955 495	62 609
Antud laenude tagasimaksed	5 239 775	89 602 987
Tütarettevõtte aktsiate ost/müük	-108 160	17 885 479
Antud pikaajalist laenu	0	-88 683 500

RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST

-72 035 635 -136 701 988

FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD

Dividendide maksmine	-3 068 578	-1 358 914
Saadud laenud	76 000 000	91 497 000
Laenude tagasimaksmine	-8 558 166	-9 156 351

RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST

64 373 256 80 981 735

RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS

1 582 734 1 560 027

RAHA ALGJÄÄK

1 575 279 15 252

RAHA LÕPPJÄÄK

3 158 013 1 575 279

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 7.05.03

Allkiri:

RIMESS MRI

01-07-2003

Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

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

Lühiajaliste finantsinvesteeringute kajastamine

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena arvestatud väärtpaberid, aktsiad ja osad on bilansis kajastatud lähtuvalt sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. 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 1000 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. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- ehitised ja rajatised 1-10% aastas
- masinad ja seadmed 20% aastas
- inventar ja sisseseade 10-33% aastas

Maad ei amortiseerita.

Immateriaalse põhivara kajastamise põhimõtted

Immateriaalne põhivara kajastatakse bilansis jääkväärtuses. Kulumit arvestatakse lineaarselt. Immateriaalset põhivara amortiseeritakse kuni 5 aasta jooksul.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse

Emaettevõtte eraldi finantsaruannetes on investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse esitatud hinnatuna laiendatud kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 7.05.03

Allkiri:

Kasutus- ja kapitalirent

Kasutusrendina kajastatakse renti, mida rentnik saab lisanduvaid väljamakseid tegemata lõpetada ning mille puhul renditud varaobjekti omandiõiguse ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes rentnikule üle. Kasutusrendi makseid kirjendatakse tekkepõhiselt kuludes. 2003

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.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on AS Esmar moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 aktsiakapitalist.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 7.05.03

Allkiri:

RIMESS MRI

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

SISSE TULNUD

01-07-2003

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	31.12.2002	31.12.2001
Sularaha kassas	6 750	72 642
Pangakontod EEK	76 739	806 313
Valuutakontod pangas	24	25
Ühispanga RTF	3 074 500	696 300
Kokku	3 158 013	1 575 279

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 2 736 400 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid 31.12.2002.a. seisuga on bilansis kajastatud summas 76 475 krooni. Majandusaastal on ebatõenäoliselt laekuvaid arveid kajastatud summas 371 krooni.

Eelmistel majandusaastatel ebatõenäoliselt laekuvateks tunnistatud ja kuludesse kantud nõudeid majandusaastal ei laekunud.

Välisvaluutas fikseeritud nõuded ostjate vastu hinnati ümber bilansipäeva seisuga Eesti Panga valuutakursside alusel. Realiseerimata kahjum valuutakursimuutusest, mis kajastati kasumiaruande kirjel "Muud ärikulud", oli 839 krooni.

Ostjatelt laekumata arved maksetähtaegade lõikes

Aegumata alla 1 kuu	Ületanud 1-3 kuud	Ületanud 3 kuud - 1a	Ületanud üle 1a	Kokku
-	2 198 033	461 892	-	76 475
				2 736 400

Lisa 3. Viitlaekumised

Real viitlaekumised on kajastatud nõudeid eraisikute vastu seoses kahjunõudega 01.05.1999 summas 17 884 krooni, hagiavalduse riigi-lõivu Altor Invest OÜ vastu summas 3 750 krooni, kokku summas 21 634 krooni. Intresside real on kajastatud laenu intressinõue Kosu-E AS vastu seisuga 31.12.2002 summas 308 krooni.

Lisa 4. Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud

Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulude real on kajastatud ettemakstud kinnisvara kindlustuskulusid summas 39 248 krooni ja ettemakseid tellitud kirjanduse eest summas 5 388 krooni.

Lisa 5. Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised aktsiad	AS Kven		Sovrõbflot		Kokku
	Kogus	Summa	Kogus	Summa	
Algsaldo 31.12.2001	1	25 266	1	248	25 514
Lõppsald 31.12.2002	1	1	1	1	2

Investeeringuid lühiajalistesse aktsiatesse ja väärtpaberitesse 2002.a. hinnati alla summas 25 512 krooni, kuna ei ole kindlaid andmeid nende ettevõtete majandustulemuste kohta.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 7.08.03

Allkiri:

13

RIMESS MRI

Lisa 6. Tütarettevõtete aktsiad ja osadTallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD**AS Esmar tütarettevõteteks olid 2002. aastal:**

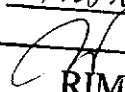
01-07-2003

Nimi	Tegevusala	Asukoht
AS Salome	Kinnisvara rent	Rohuneeme mnt.2, Haabneeme
AS Valgumari	Ruumide rentimine	Kaluri tee 5, Haabneeme

.....

	AS Salome	AS Valgumari	Kokku
Aktsiate ja osade arv aasta alguses (tk.)	2 368	8 872	11 240
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad (tk.)	416	-	416
Aruandeaastal müüdud aktsiad ja osad (tk.)	-	-	-
Aktsiate ja osade arv aasta lõpus (tk.)	2 784	8 872	11 656
Osalus % aasta lõpus / (alguses)	100/(85,6)	100/(100)	
Soetusmaksumus aasta alguses	236 800	793 446	1 030 246
Turuhind aasta alguses	*	*	
Bilansiline maksumus aasta alguses	639 390	2 040 799	2 680 189
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad soetusmaksumuses	108 160	-	108 160
Aruandeaasta kapitaliosaluse kahjum	-28 927	-261 898	-290 825
Bilansiline maksumus aasta lõpus	718 623	1 778 901	2 497 524
Turuhind aasta lõpus	*	*	
Soetusmaksumus aasta lõpus	344 960	793 446	1 138 406

* ettevõtte ei ole börsil noteeritud

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Kuupäev: 7.05.03
 Allkiri: 
 RIMESS MRI



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

Tütarettevõtete konsolideerimine laiendatud kapitaliosaluse meetodil

	AS Salome	AS Valgumari
Aruandeaasta puhaskasum	-32 717	-261 898
Konsolideeritud kasumi osa	-32 717	-261 898
Badwill tuludesse 2002.a	3 797	-
Konsolideeritud kasum/kahjum	-28 927	-261 898

Tütarettevõtete omakapital seisuga 31.12. 2002

	AS Salome	AS Valgumari
Aktiakapital	556 800	887 200
Reservkapital	13 286	53 003
Eelnevate per-de jaotamata kasum	181 254	1 100 596
Aruandeaasta kasum	-32 717	-261 898
Omakapital kokku	718 623	1 778 901
Investeeriija osa omakapitalist	718 623	1 778 901

AS Salome ja AS Valgumari on aruandeaasta bilansis kajastatud pikaajaliste investeeringutena ning nad on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

AS-i Valgumari 2002. aasta raamatupidamise aastaaruande kohta esitatud audiitori järeldusotsuses on viidatud asjaolule, et aruandes kajastatud põhivara, mille jääkmaksumus bilansis on 1,8 milj. krooni, netorealiseerimismaksumus võib olla madalam, ent selle suurus on raske hinnata. AS-i Esmar investeeringuid tütarettevõtetesse pole eelpool nimetatud märkust arvesse võttes korrigeeritud.

Lisa 7. Mitmesugused nõuded

Seisuga 31.12.2002 on firma bilansis kajastatud mitmesugused nõuded alljärgnevalt:

	31.12.2002	31.12.2001
Antud laenud	2 270 710	2 495 228
Provisjon laenu nõuete katteks	(725 000)	(200 000)
Muud nõuded	806 318	120 730
Provisjon muudele nõuetele	(743 136)	(50 000)
Muud nõuded kokku (neto)	1 608 892	2 365 958
Sh lühiajaline nõue(neto)	105 809	578 994
Pikaajaline osa (neto)	1 503 083	1 786 964
Nõuded tütar-ja emaettevõttele	27 641	5 742 462
Provisjon ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks		(693 136)
Nõuded tütar-ja emaettevõttele kokku(neto)	27 641	5 049 326

Firma on andnud laenu tütarettevõttele AS Valgumari summas 27 500 krooni ning antud laene aruandeaastal tagastatud ei ole. Tasumata intressi jääk oli 141 krooni.



Kontol "Muud lühiajalised nõuded" on kajastatud kolmandatele juriidilistele isikutele antud lühi- ja eraisikutele antud pikaajalised laenud. Antud laenude saldo brutosumma seisuga 31.12.2002 oli 2 270 710 krooni (seisuga 31.12.2001: 2 495 228 krooni).

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

01-07-2003

AP & KO AS	975 000
AS Murru	93
Uuri Suurtalu	238 199
Kolga Teenindusühistu	152 000
Küüni Sigala TÜ	213 206
Leedikõrve Taimakasvatustühistu	514 812
Kahala Suurtalu	105 900
Kosu -E AS	71 500
KOKKU:	2 270 710

Järgnevatel perioodidel tagastamisele kuuluv brutosumma 823 262 krooni (seisuga 31.12.2001 771 447 krooni).

EEK

2003	823 262
2004	431 169
2005	431 169
2006	281 169
Pärast seda	303 941

Kokku 2 270 710

Antud laenude tagatiseks on AS Esmar kasuks panditud alljärgnevalt loetletud varad:

Panditud vara	Summa EEK
Põllumajandushoone	17 232
Põllumajandushoone	471 608
Administratiivhoone	68 465
OÜ Kolga Töökoda varad	117 944
Hooned ja rajatised	1 799 452
Kokku	2 474 701

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Kuupäev: 7.05.03

Allkiri: _____

RIMESS MRI



Lisa 8. Materiaalse ja immateriaalse põhivara liikumine

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Lõpetamata ehitus	Immateri aalne põhivara	Ettemaks materiaalse põhivara eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2001	227 917 760	2 428 526	544 328	818 839	40 800	401 101	232 151 354
Soetamine	115 743 749	3 453 754	9 260	746 973		905 278	120 859 014
sh lõpet-ta ehitusest ja ettemaksetelt	744 973			-744 973			0
sh laenuga	72 500 000						72 500 000
Müük (-)	-2 310 287	-75 748	-238 032				-2 624 067
Mahakandmine (-)	0	-30 998	-540				-31 538
Korrigeerimine	1 702 920	-1 702 920	-540				-540
Soetusmaksumus 31.12.2002	343 054 142	4 072 614	315 016	820 839	40 800	1 306 379	349 609 790
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	20 101 877	1 761 534	427 651	0	8 160	0	22 299 222
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	6 386 077	283 540	28 360		8 160		6 706 137
Müüdü põhivara kulum (-)	-251 762	-74 749	-149 602				-476 113
Mahakantud põhivara kulum (-)		-28 352					-28 352
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	26 236 192	1 941 973	306 409	0	16 320	0	28 500 894
Jääkmaksumus 31.12.2001	207 815 883	666 992	116 677	818 839	32 640	401 101	209 852 132
Jääkmaksumus 31.12.2002	316 817 950	2 130 641	8 607	820 839	24 480	1 306 379	321 108 896

Täielikult amortiseerunud kinnisvarainvesteeringuid (0-jääkväärtusega) oli AS Esmar raamatupidamises seisuga 31.12.2001.a. arvel soetusmaksumuses 3,466 tuh . krooni. 31.12.02 seisuga oli see summa 5,442 tuh krooni.

Lisa 9. Kasutusrent

Firmal on sõlmitud seotud ettevõttega OÜ BREM Hooldus halduslepingud firma omanduses olevate ehitiste haldamiseks. Vastavalt halduslepingute tingimustele on OÜ BREM Hooldus kohustatud igakuiselt tasuma Esmar AS-i poolt esitatavaid rendiarveid. Aruandeaasta kasumi-aruandes on vastavaid tuluseid kajastatud summas 12 327 460 krooni (2001.a. 10 974 269 krooni). Kasutusrendile antud ehitiste soetusmaksumus 142 937 090 krooni, akumuleeritud kulum 930 809 krooni ning jääkmaksumus 142 006 281 krooni.

01. mai 2002 on Firmal sõlmitud seotud ettevõttega BREM Viimsi Kinnisvarahooldus AS (endine AS H - Vee Käitlus) tähtajatud halduslepingud Firma omanduses olevate ehitiste haldamiseks. Seisuga 31.12.2002 on AS -le BREM Viimsi Kinnisvarahooldus kasutusrendile antud ehitiste soetusmaksumus 40 398 844 krooni, akumuleeritud kulum saldo 11 734 432 krooni, ning jääkmaksumus 28 664 412 krooni. Aruandeaasta kasumiaruandes on vastavaid tuluseid kajastatud summas 7 845 256 krooni.

AS-iga BREM Haldus sõlmis Firma 1.augustil 2001.a. hoonete haldamiseks lepingu aadressidel Liivalaia 14 ja Pärnu mnt. 19. 2002.a. kasumiaruandes on vastavaid tuluseid kajastatud 2 640 773 krooni. (2001.aastal 1 408 339 krooni).

Alates 01.11.2002.a.sõlmis Firma Liivalaia 14 ja Pärnu mnt. 19 hoonete haldamiseks lepingu OÜ-ga BREM Hooldus. Aruandeaasta kasumiaruandes on vastavaid tuluseid kajastatud summas 554 633 krooni. Seisuga 31.detsember 2002 on kasutusrendile antud ehitiste soetamismaksumus 29 241 486 krooni, akumuleeritud kulum 3 200 623 krooni ning jääkmaksumus 26 040 863 krooni. (2001.aastal vastavalt ehitiste soetusmaksumus 29 241 486 krooni, akumuleeritud kulum 1 871 177 krooni, jääkmaksumus 27 370 309 krooni).

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Kuupäev: 7.05.03

Allkiri:  17

RIMESS MRI



Lisa 10. Võlakohustused

01-07-2003

Firmal on alljärgnev pikaajaline võlakohustus:

Pikaajaline laen AS-ilt Eesti Ühispank, algne laenusumma 95 000 000 krooni. Laenu lõpptähtaeg on 09.aprill 2008. Igakuised põhiosa tagasimaksed 1 086 812 krooni. Kohustus on tagatud pandiga.

Pikaajaline laen AS-ilt Eesti Ühispank, algne laenusumma 71 000 000 krooni. Igakuised põhiosa maksed 785 132 krooni. Laenu lõpptähtaeg on 09.09.2009. Kohustus on tagatud pandiga.

	Lühiajaline	Pikaajaline	Saldo	Lõpptähtaeg
Laen nr.1 Ühispankast	8 557 589	75 027 109	83 584 698	09.04.2008
Laen nr.2 Ühispankast	5 640 330	64 057 456	70 960 489	09.08.2009
Kokku	14 197 919	139 084 565	153 282 484	

Muud tagatiseta võlakohustused sisaldavad rentnike tagatisrahade summasid:

Piilupeas Lasteaed 55 000.- krooni, Consept Media OÜ 1342.- krooni, Rognis OÜ 1500.- krooni, Naltu OÜ 14 980.- krooni, Astronix OÜ 1800.- krooni, Leminton OÜ 1770.- krooni, Maryanes OÜ 1520.- krooni. Kokku 77 912.- krooni.

Lisa 11. Laenu tagatis ja panditud vara

Ühispankast võetud pikaajalise laenu tagatiseks on AS Esmar pantinud ja ühishüpoteegiga koormanud alljärgnevad varad:

1. Ühekorruseline hoone
aadressil Pae 70, Tallinn
2. Büroohoone Pae 74, Tallinn
3. Miiduranna Külkhoone Viimsi vallas
4. Liivalaia 14, Tallinn asuvad hooned
mõtteline osa (47/100)
5. Kinnistud aadressil Raua 27, Tallinn ja
Rohuneeme tee 12, Viimsi vald.
6. Kinnistud aadressidel Ampri tee 9 ning Kaluri
tee 3 Viimsi ning büroohoone aadressil Pärnu
mnt. 19, Tallinn
7. Kinnistud asukohaga Suur-Sõjamäe 27 a, Tallinn
Suur-Sõjamäe 27 e, Tallinn

Kokku soetusmaksumusega 184 200 000 krooni

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 7.08.03.

Allkiri: 
RIMESS MRI



Lisa 12. Mitmesugused võlad

01-07-2003

Seisuga 31.12.2002 on firma bilansis muude lühiajaliste kohustustena kajastatud reserv põllumajandusreformist tulenevate kohustuste katteks summas 8 270 372 krooni (seisuga 31.12.2001 : 8 127 441 krooni) mille otstarve on määratletud alljärgnevalt:

- õigusvastaselt võõrandatud varade kompensatsioonid.

Lisa 13. Maksuvõlad ja maksude ettemaksed

	31.12.2002		31.12.2001	
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	-	518 211	-	327 291
Sotsiaalmaksuvõlg	-	36 565	-	19 952
Isiku tulumaks	-	15 598	-	17 149
Töötuskindlustus	-	990	-	-
Maamaks	-	-	-	1 036
Ettevõtte tulumaks	66 283	-	-	773 958
Kokku	66 283	571 364		1 139 386

Isiku tulumaks summas 10 266 krooni, töötuskindlustusmakse summas 356 krooni ja kogumispensioni makse summas 772 krooni on kajastatud bilansikirjel võlad töövõtjatele.

Lisa 14. Muud viitvõlad

Muud viitvõlad koosnevad järgmistest kohusustest:

personaaltasude võlgnevused	11 990
puhkusereserv	17 703
võõrandatud Esmar AS aktsiate eest	82 405
võõrandatud Salome AS aktsiate eest	18 720
audiidorteenused	28 000
	158 818

Allkirjastatud identifitseerimisel:

Kuupäev: 7.05.03

Alikiri: _____

RIMESS MRI



Lisa 15. Realiseerimise netokäive

Realisatsioon tegevusalade lõikes:	2002		2001	01-07-2003
Renditulud	29 775 104	96,8%	17 568 298	95,0%
Tulud hooldusteenustest	808 116	2,62%	-	-
Tulud sideteenuste edasimüügist	-	-	315	-
Tulud kommunaalteenuste edasimüügist	13 680	0,04%	-	-
Tulud muude teenustemüügist	159 893	0,54%	929 088	5,0%
Kokku	30 756 793	100%	18 497 701	100%

Realisatsioon riikide lõikes:	2002		2001	
Eesti	30 756 793	100 %	18 497 701	100%
Kokku	30 756 793	100%	18 497 701	100%

Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid tütar- ja sidusettevõtetega, aktsionäridega, nõukogu ja juhatuse liikmetega, nende lähikondsetega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

AS Esmar tehingud teenuste ja kaupade osas 2002.a seotud osapooltega:

	Ostetud teenused	Müüdud teenused
Baltic Real Estate Management AS	12 000	-
BREM Viimsi KVH AS	108 352	7 862 834
BREM Hooldus OÜ	1 430 712	13 054 915
BREM Haldus AS	20 172	2 651 904
BREM Hooldus Lasnamäe OÜ	90 478	404 341
BREM Mustamäe KVH OÜ	29 386	-
Kuressaare Elamute Hooldus OÜ	128 797	262 152
Kadrioru Majaühisus OÜ	46 557	227 058
Ekton Food OÜ	2 005 468	4 200 000
AS Baltsped	-	500
TS Investeeringute AS	-	1 186
PSS Polümeer AS	-	1 186
Baltplast AS	2 500 000	847
AS Salome	-	30 000
AS Valgumari	-	433
AS Printtare	6 458	-
Põhja Tallinna Haljastuse AS	11 923	-
	6 390 303	28 697 356

17.septembril 2002 osteti aktsionäridega seotud ettevõttelt AS Baltplast kinnistu aadressil Suur-Sõjamäe 27 A, Tallinn hinnaga 74 452 820 krooni. Nimetatud investeeringu eesmärgiks on pikaajalise stabiilse tulu teenimine pindade väljarentimise kaudu.

Juhatuse hinnangul on tehingud seotud osapooltega sõlmitud lähtudes turutingimustest ning tehingute väärtus on võrdne väärtusega, mis oleks võimalik saavutada sõlmides tehing firmaga mitteseotud ettevõttega.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Kuupäev: 20.07.03

Allkiri: 20

RIMESS MRI



01-07-2003

Saldod seotud osapooltega:

Lühiajalised nõuded	31.12.2002	31.12.2001
BREM Viimsi KVH AS	1 547 727	4 909
BREM Hooldus OÜ	604 479	2 228 046
BREM Haldus AS	-	323 740
BREM Hooldus Lasnamäe OÜ	37 439	-
Kadrioru Majaühisus OÜ	41 168	19 034
Ekton Food OÜ	413 000	443 000
AS Valgumari	27 641	-
OÜ Improvix	-	5 049 700
Lühiajalised kohustused	31.12.2002	31.12.2001
BREM Viimsi KVH AS	21 090	-
BREM Hooldus OÜ	42 936	108 079
BREM Haldus AS	1 231	-
Baltic Real Estate Management	3 540	-
AS Elrantus	-	9 468 767
Ekton Food OÜ	-	277 182
Kadrioru Majaühisus	-	275
AS Printtare	-	549
BREM Haldus Äripinnad AS	-	800 000

Seisuga 31. detsember 2001 oli kajastatud bilansikirjel "Nõuded tütar-ja emaettevõtetele" seotud ettevõtte OÜ Improvix võlg 5 000 000 krooni. Nimetatud võlgnevus on aruandeaastal täies ulatuses tasutud ning jäägi summas 27 641 moodustab tütarettevõtte Valgumari AS võlgnevus.

Lisa 17. Mitmesugused tegevuskulud

2002. aastal kasutatud mahukamad teenused ja tegevuskulud olid:

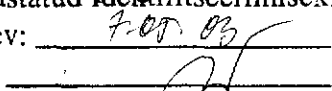
kinnisvara remonditeenused	795 622	krooni
kinnisvara hooldeteenused	737 468	krooni
juriidilised teenused	179 400	krooni
renditavate pindade kütte- ja energiakulud	271 543	krooni
kinnisvara kindlustuskulud	163 461	krooni
raamatupidamise- ja auditeerimiskulud	158 493	krooni

Lisa 18. Muud asjaolud.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise hetkel on firmal pooleli järgmised kohtuprotsessid:

1. Tsiviilasi nr.2/1-327/01 Harju Maakohus.

AS Ekton (pankrotis) hagi AS Esmar vastu 26.veebruari 1999.a. sõlmitud ehitise ostu-müügilepingu, 31.märtsil 1999.a. sõlmitud ostu-müügilepingu ning 02.juulil 1999.a. sõlmitud ostu-müügilepingu kehtetuks tunnistamise nõudes. Nimetatud lepingute alusel omandas AS Esmar vara lepingute sõlmimise hetke väärtuses 5 300 000.- krooni. Nimetatud summa vastavust

Kuupäev: 7.07.03
Allkiri: 

RIMESS MRI



harilikule väärtusele kinnitab Ehitusekspertiisi ja projekteerimisbüroo poolt 11. novembril 2002.a. koostatud ekspertiisi akt. Kohtuistung nimetatud asjas toimub 30.september 2003.a. -07- 2003

2. Haldusasi 2-3-755/02 Riigikohus.

AS Esmar kaebus Viimsi Vallavolikogu maakomisjoni 24. jaanuari 2002.a. ettepanekule Viimsi vallas, Haabneeme alevikus, Kaluri tee 10 asuva AS Esmar lasteaed "Piilupesa" juurde ostueesõigusega erastatava maa suuruse ja piiride kulgemise kohta tühistamise nõudes. Tallinna Halduskohtu 30.oktoobri 2002.a. määrusega jäeti esitamise tähtaeg ennistamata, Tallinna Ringkonnakohtu 20.detsembri 2002.a. määrusega jäeti Tallinna Halduskohtu määrus muutmata. Riigikohtule on edastatud erikaebus 14.jaanuaril 2003.a.

3. Haldusasi 2-3/756/2002 Riigikohus.

AS Esmar kaebus Viimsi Vallavolikogu maakomisjoni 24. jaanuari 2002.a. ettepanekule Viimsi vallas, Haabneeme alevikus, Männi tee 2 asuva AS Esmar koolihoone juurde ostueesõigusega erastatava maa suuruse ja piiride kulgemise kohta tühistamise nõudes.

Tallinna Halduskohtu 30. oktoobri 2002.a. määrusega jäeti kaebuse esitamise tähtaeg ennistamata, Tallinna Ringkonnakohtu 20. detsembri 2002.a. määrusega jäeti Tallinna Halduskohtu määrus muutmata. Riigikohtule on edastatud erikaebus 14.jaanuaril 2003.a.

4. Haldusasi nr. 3-288/2003 Tallinna Halduskohus.

AS Esmar kaebus Viimsi Vallavalitsuse 01. veebruari 2000.a. korralduse nr.167 ja 13.märtsi 2001.a. korralduse nr. 265 õigusvastasuse tuvastamisese nõudes ja õigustatud subjektideks tunnistatud kaebused Viimsi Vallavalitsuse 22. oktoobri 2002.a. korralduse nr.878 tühistamise nõudes. Viimsi Vallavalitsuse 22.oktoobri 2002.a. korraldusega nr.878 tühistati korraldused nr.176 ja 265.

AS Esmar poolt vaidlustatud ja hilisemalt Viimsi Vallavalitsuse poolt tühistatud korralduse alusel tagastati õigustatud subjektidele osa endise Pringi aiandi maadest. Nimetatud maade ostueesõigusega erastamiseks esitas AS Esmar 1997.a. avalduse.

Lisa 19. Bilansipäevajärgsed sündmused

AS Esmar võitis 19. detsembril 2002. aastal Lohusalu Konverentsikeskuse oksjoni enampakkumise hinnaga 14 600 000.- krooni. Antud investeeringu soetamise eesmärgiks on pikaajalise stabiilse tulu teenimine pindade väljarentimise kaudu. Prognoositav rendi tulu 2003.a. 100 000.-krooni. Ostu-müügileping sõlmiti Riigi Kinnisvara AS-iga 13.02.2003.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Kuupäev: 7.05.03
Allkiri: 
RIMESS MRI



01-07-2003

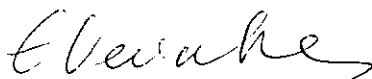
RIMESS MRI OÜ
Uus-Tatari 25 / Veerenni 13
10134 Tallinn
Tel: +372 612 0420
Fax: +372 612 0421E-mail: rimess@rimess.ee
Internet: www.rimess.eeReg. nr 10384467
KMKR nr. EE100086678**AS Esmar aktsionäride üldkoosolekule****Audiitori järeldusotsus**

Oleme auditeerinud AS Esmar 31.12.2002.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2002.a. bilansi mahuks 331.194.072 krooni ja finantstulemuseks 12.852.496 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Esmar majandusaasta kasumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2002.a.

Tallinnas, 7. mail 2003.a.

Eva Veinberg
Vannutatud audiitor

01-07-2003

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

AS Esmar juhataja teeb ettepaneku jaotada 2002. aasta lõpuks kogunenud 12 852 496 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

a) eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele 12 852 496 krooni.

30 aprillil 2003.a

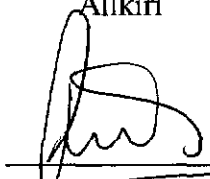
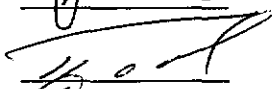
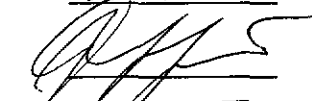


Rait Lukas
Juhataja

01-07-2003

Majandusaasta aruande allkirjad

AS-i Esmar juhataja on koostanud 2002. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud "...."
..... 2003 aktsionäride üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud
äriühingu juhataja ja nõukogu liikmed.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
Tiit Riives	nõukogu esimees	 24.05.03..
Toomas Tool	nõukogu liige	 24.05.03
Jüri Leppik	nõukogu liige	 24.05.03
Rait Lukas	juhataja	 24.05.03

01-07-2003

AKTSIASELTSI ESMAR
AKTSIONÄRIDE KORRALISE ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL

Aktsiaseltsi ESMAR (edaspidi nimetatud "aktsiaselts"), kantud 18. juunil 1996.a. Tallinna linnakohtu registriosakonda registrikoodi 10029370 all, asukohaga Eesti Vabariik Tallinn, aktsiakapitaliga kakskümmend seitse miljonit kakssada (27 170 200) krooni, aktsionäride korraline üldkoosolek toimus kahekümnendal juunil kahe tuhande kolmandal aastal (20.06.2003.a.) aktsiaseltsi asukohas, Rahvusraamatukogu konverentsisaalis, algusega kell kolmteist null-null (13.00)

Aktsiaseltsi aktsiad on üldkoosoleku toimumise aja seisuga Eesti Väärtpaberite Keskdepositooriumis registreerimata ning vastavalt aktsiaseltsi juhatuse poolt esitatud aktsiaraamatule on aktsiaseltsil üheksasada kaheksateist (918) aktsionäri, kes kokku omavad kakssada seitsekümmend üks tuhat seitsesada kaks (271 702) aktsiat, millest ükssada kaheksakümmend üks tuhat kakssada kakskümmend neli (181 224) on hääleõiguslikud nimelised aktsiad ja üheksakümmend tuhat nelisada seitsekümmend kaheksa (90 478) on hääleõiguseta eelisaktsiad.

Aktsionäride korralisel üldkoosolekul oli esindatud nelikümmend üheksa (49) aktsionäri, kes kokku omavad sada kolmkümmend viis tuhat kuussada kaheksakümmend üheksa (135689) hääleõiguslikku aktsiat/häält.

Aktsiaseltsi üldkoosolek on kokku kutsutud vastavalt Äriseadustiku §§ 291, 294 lg 1 ja § 297 lg 2.

Juhataja ja protokollija valimine:

Üldkoosoleku juhatajaks valiti Jüri Leppik 49 poolthäälega (vastu: 0 häält)

Üldkoosoleku protokollijaks valiti Milvi Roosioks 49 poolthäälega (vastu: 0 häält)

Päevakord:

1. Ülevaade AS ESMAR majandusaasta 2002 aruandest:
 - 1.1. AS ESMAR juhatuse tegevusaruanne;
 - 1.2. AS ESMAR nõukogu aruanne majandusaasta 2002 aruande kohta;
 - 1.3. Audiitori järeldusotsus.
2. AS ESMAR majandusaasta 2002 aruande kinnitamine, kasumi jaotamine.
3. Audiitori valimine.
4. AS ESMAR põhikirja muutmine, põhikirja uue redaktsiooni kinnitamine:
 - 4.1. AS ESMAR aktsiate nimiväärtuse muutmine (AS ESMAR nimeliste liht- ja eelisaktsiate uus nimiväärtus: ä 10 krooni).
5. AS ESMAR aktsiakapitali suurendamine:
 - 5.1. Suurendada AS ESMAR aktsiakapitali 2 829 800 krooni võrra seoses täiendavate investeeringute kaasamise vajadusega aktsiaemissiooni teel;
 - 5.2. AS ESMAR aktsiakapitali uus suurus – 30 000 000 krooni.
 - 5.3. Aktsiakapitali suurendamiseks emiteeritakse täiendavalt 95 220 eelisaktsiat (nimiväärtusega ä 10 krooni) ja 187 760 nimelist aktsiat (nimiväärtusega ä 10 krooni)
 - 5.4. AS ESMAR aktsionäridel on kahe nädala jooksul, arvates aktsiakapitali suurendamise otsuse vastuvõtmisest, eesõigus märkida enda omanduses olevate aktsiatega samanimelisi uusi aktsiaid proportsionaalselt oma aktsiate nimiväärtuse summaga AS ESMAR asukohas Pärnu mnt 19 Tallinn kella 10.00 kuni 16.00. Aktsiate eest tasumine toimub hiljemalt 2 pangapäeva jooksul arvates märkimisest.
 - 5.5. Juhul, kui aktsionäri aktsiatele vastav proportsionaalne osa uute samanimeliste aktsiate märkimisel ei moodusta või ületab tema poolt märkida soovitavate aktsiate täisnimiväärtust, saab aktsionär märkida uusi aktsiaid vastavalt oma aktsiatele proportsionaalselt vastavate uute aktsiate täisnimiväärtuse arvule.
 - 5.6. Aktsionäridele, kes soovivad väljastatavaid samanimelisi aktsiaid märkida ka oma märkimise õiguse osas, mis ei vasta väljastatavate aktsiate täisnimiväärtusele, väljastab aktsiaseltsi juhatuse osatõendi aktsionäri poolt märkida soovitava, kuid täpset aktsia täisnimiväärtust mitte moodustavale aktsia osale.
 - 5.7. Aktsiaseltsi poolt aktsionäridele väljastatud osatõendeid on aktsionäridel vastavalt oma äranägemisele võimalik omavahel võõrandada eeldusel, et omandatud osadega märkimine toimub ülalnimetatud tähtaja jooksul.

- 5.8. Juhul kui aktsionär ei kasuta samanimeliste aktsiate märkimise eesõigust nimetatud tähtaegaks, on õigus märkida sellised aktsiad AS Esmar kõikidel teistel aktsionäridel järgneva 1 nädala jooksul, aktsiad jagatakse aktsiad märkinud isikute vahel proportsionaalselt neile kuuluvate aktsiate nimiväärtuse summaga. Aktsiate eest tasumine toimub hiljemalt 2 pangapäeva jooksul arvates märkimisest.
- 5.9. Kui proportsionaalse märkimise tulemusel moodustab proportsioon mitte aktsia täisnimiväärtust, siis eelistatakse aktsiate märkimisel aktsionäri, kelle täisosast puuduv osa on väiksem.
- 5.10. Aktsionäride võrdsuse korral tõmmatakse liisku.
6. S.M Kirovi nim. Näidiskalurikolhoosi volinike 15. mai 1991.a. otsuse alusel täiendavate lisapensionide maksmise lõpetamine.

Hääletamine ja otsused:

1. AS ESMAR majandusaasta 2002 aruande kinnitamine, kasumi jaotamine

Hääletati:

Poolt: 133510 häält, s.o. 98,173% registreerunuist
Vastu: 2128 häält, s.o. 1,568% registreerunuist
Erapooletud: 307 häält, s.o. 0,226% registreerunuist
Ei hääletanud: 44 häält, s.o. 0,032% registreerunuist

Otsustati: Kinnitada AS ESMAR majandusaasta 2002 aruanne, kinnitada AS ESMAR 2002.a. kasumijaotus vastavalt AS ESMAR juhatuse poolt tehtud ettepanekule

2. Audiitori valimine:

Hääletati:

Poolt: 134501 häält, s.o. 99,124% registreerunuist
Vastu: 473 häält, s.o. 0,349% registreerunuist
Erapooletud: 258 häält, s.o. 0,190% registreerunuist
Ei hääletanud: 457 häält, s.o. 0,337% registreerunuist

Otsustati: Nimetada AS ESMAR audiitoriks Eva Veinberg audiitorfirmast Rimess MRI OÜ, audiitortunnistuse number 193, välja antud 07.dets 1992.a. Audiitori tasustamine: vastavalt Rimess MRI OÜ hinnakirjale

3. AS ESMAR põhikirja muutmine, põhikirja uue redaktsiooni kinnitamine.

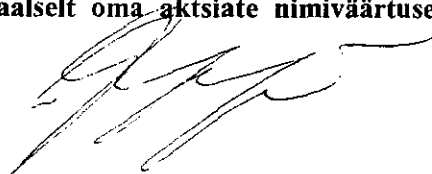
Hääletati:

Poolt: 134651 häält, s.o. 99,235% registreerunuist
Vastu: 0 häält
Erapooletud: 870 häält, s.o. 0,641% registreerunuist
Ei hääletanud: 168 häält, s.o. 0,124% registreerunuist.

Otsustati: kinnitada AS ESMAR põhikirja uus redaktsioon.

4. AS ESMAR aktsiakapitali suurendamine:

- 4.1 Suurendada AS ESMAR aktsiakapitali 2 829 800 krooni võrra seoses täiendavate investeringute kaasamise vajadusega aktsiaemissiooni teel;
- 4.2 AS ESMAR aktsiakapitali uus suurus – 30 000 000 krooni.
- 4.3 Aktsiakapitali suurendamiseks emiteeritakse täiendavalt 95 220 eelisaktsiat (nimiväärtusega ä 10 krooni) ja 187 760 nimelist aktsiat (nimiväärtusega ä 10 krooni)
- 4.4 AS ESMAR aktsionäridel on kahe nädala jooksul, arvates aktsiakapitali suurendamise otsuse vastuvõtmisest, eesõigus märkida enda omanduses olevate aktsiatega samanimelisi uusi aktsiaid proportsionaalselt oma aktsiate nimiväärtuse summaga AS ESMAR asukohas Pärnu mnt 19



Tallinn kella 10.00 kuni 16.00. Aktsiate eest tasumine toimub hiljemalt 2 pangapäeva jooksul arvates märkimisest.
01-07-2003

- 4.5 Juhul, kui aktsionäri aktsiatele vastav proportsionaalne osa uute samanimeliste aktsiate märkimisel ei moodusta või ületab tema poolt märkida soovitavate aktsiate täisnimiväärtust, saab aktsionär märkida uusi aktsiaid vastavalt oma aktsiatele proportsionaalselt vastavate uute aktsiate täisnimiväärtuse arvule.
- 4.6 Aktsionäridele, kes soovivad väljastatavaid samanimelisi aktsiaid märkida ka oma märkimise õiguse osas, mis ei vasta väljastatavate aktsiate täisnimiväärtusele, väljastab aktsiaseltsi juhatus osatõendi aktsionäri poolt märkida soovitava, kuid täpset aktsia täisnimiväärtust mitte moodustavale aktsia osale.
- 4.7 Aktsiaseltsi poolt aktsionäridele väljastatud osatõendeid on aktsionäridel vastavalt oma äranägemisele võimalik omavahel võõrandada eeldusel, et omandatud osadega märkimine toimub ülalnimetatud tähtaja jooksul.
- 4.8 Juhul kui aktsionär ei kasuta samanimeliste aktsiate märkimise eesõigust nimetatud tähtajaks, on õigus märkida sellised aktsiad AS Esmar kõikidel teistel aktsionäridel järgneva 1 nädala jooksul, aktsiad jagatakse aktsiad märkinud isikute vahel proportsionaalselt neile kuuluvate aktsiate nimiväärtuse summaga. Aktsiate eest tasumine toimub hiljemalt 2 pangapäeva jooksul arvates märkimisest.
- 4.9 Kui proportsionaalse märkimise tulemusel moodustab proportsioon mitte aktsia täisnimiväärtust, siis eelistatakse aktsiate märkimisel aktsionäri, kelle täisosast puuduv osa on väiksem.
- 4.10 Aktsionäride võrdsuse korral tõmmatakse liisku.

Hääletati:

Poolt: 134492 häält, s.o. 99,118% registreerunuist
Vastu: 150 häält, s.o. 0,111% registreerunuist
Erapooletud: 939 häält s.o. 0,692% registreerunuist
Ei hääletanud: 108 häält, s.o. 0,080% registreerunuist.

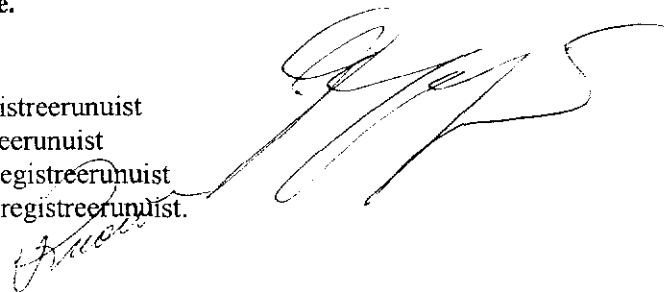
Otsustati:

1. Seoses täiendavate investeeringute kaasamise vajadusega suurendada AS ESMAR aktsiakapitali uute eelis- ja nimeliste aktsiate emiteerimise teel kahe miljoni kaheksasaja kahekümne üheksa tuhande kaheksasaja (2 829 800) krooni võrra;
2. AS ESMAR aktsiakapitali uus suurus on kolmkümmend miljonit (30 000 000) krooni;
3. Aktsiakapitali suurendamiseks emiteerida täiendavalt üheksakümmend viis tuhat kakssada kakskümmend (95 220) eelisaktsiat, nimiväärtusega 10 krooni ja ükssada kaheksakümmend seitse tuhat seitsesada kuuskümmend (187 760) nimelist aktsiat nimiväärtusega 10 krooni;
4. AS ESMAR aktsionäridel on uute aktsiate märkimisel eesõigus, mille kasutamise tähtaeg on kaks (2) nädalat arvates käesoleva otsuse vastuvõtmise päevast. AS ESMAR aktsionärid saavad märkida enda omanduses olevate aktsiatega samanimelisi uusi aktsiaid proportsionaalselt oma aktsiate nimiväärtuse summaga. Aktsiate märkimine toimub AS ESMAR asukohas, aadressil Pärnu mnt 19 Tallinn kella 10.00 – 16.00;
5. AS ESMAR uued aktsiad märgitakse hiljemalt 04. juuliks 2003.a.
6. Kiita heaks ja kinnitada päevakorra p. 5.5 – 5.10 kirjeldatud AS ESMAR uute aktsiate märkimisel rakendatav metoodika;
7. AS ESMAR uute aktsiate eest tasutakse täies ulatuses rahalise sissemaksega, hiljemalt kahe (2) pangapäeva jooksul arvates märkimisest AS ESMAR arveldusarvele Eesti Ühispangas 10002019125003 või AS ESMAR arveldusarvele Hansapangas 221001129730

5. S.M Kirovi nim. Näidiskalurikolhoosi volinike 15. mai 1991.a. otsuse alusel täiendavate lisapensionide maksmise lõpetamine.

Hääletati:

Poolt: 132739 häält, s.o. 97,826% registreerunuist
Vastu: 1133 häält, s.o. 0,835% registreerunuist
Erapooletud 1645 häält, s.o. 1,212% registreerunuist
Ei hääletanud: 172 häält, s.o. 0,127% registreerunuist.



Otsustati: lõpetada alates 01. juulist 2003.a. S.M Kirovi nim. Nädiskalurikolhoosi põhikirja 15. mai 1991.a. otsuse alusel täiendavate lisapensionide maksmise

Registriosakond
SISSE TULNUD

Koosolek lõppes kell 15.10.

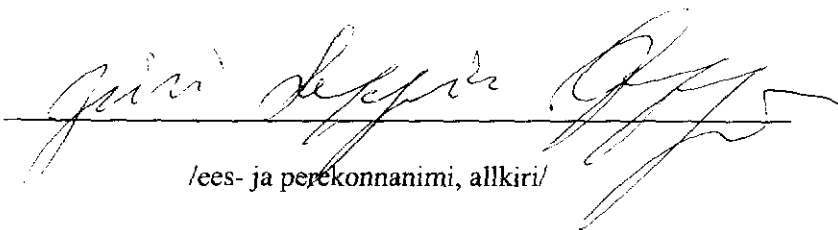
01-07-2003

Käesolev aktsiaseltsi aktsionäride korralise üldkoosoleku protokoll on koostatud ja alla kirjutatud kolmes (3) eksemplaris.

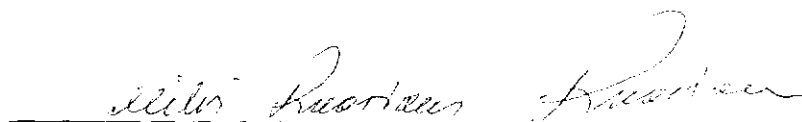
Käesoleva aktsiaseltsi aktsionäride korralise üldkoosoleku protokoll on omakäeliselt alla kirjutanud teo- ja otsusevõimeline üldkoosoleku juhataja Jüri Leppik, isikukood: 36407052744, elukoht: Tallinn ning teo- ja otsusevõimeline üldkoosoleku protokollija Milvi Roosioks, isikukood 44509300220, elukoht: Viimsi vald, Harjumaa.

Käesoleval koosolekul võeti otsused vastu, järgides õigusaktides ja aktsiaseltsi põhikirjas sätestatud otsuste vastuvõtmise korda.

Koosoleku juhataja:


/ees- ja perekonnanimi, allkiri/

Koosoleku protokollija:


/ees- ja perekonnanimi, allkiri/