

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: EMG Ensto Services Estonia OÜ

registrikood: 11051696

tänava/talu nimi, Taevakivi 3/5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 13619

telefon: +372 6512111

faks: +372 6352476

e-posti aadress: viljar.laidvee@ensto.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Kasutusrent	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva	15

Tegevusaruanne

EMG Ensto Services Estonia OÜ (endise nimega M-Capital Kinnisvara OÜ) on Soome elektri- ja majapidamistarbeid tootva perekontserni EM Group OY Eesti tütarfirma. Tegevusalaks on „*Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus*” (EMTAK 68201). Selleks otstarbeks on ehitatud tehase- ja büroohoone Lasnamäe tööstuspargis aadressil Taevakivi 3/5, Tallinn. Kogu kinnistut rendib Ensto Ensek AS. Ensto Ensek AS kuulub läbi oma emafirma Ensto OY samuti EM Group OY kontserni.

Detsembris 2013 müüdi Taevakivi 3/5 kinnistu teisele kontserniettevõttele. Alates jaanuarist 2014 toimus EMG Ensto Services Estonia OÜ ärimudeli muutus. Hakati osutama teistele kontserni ettevõtetele klienditeeninduse, raamatupidamise, personalijuhtimise, IT ja büroo haldamise teenuseid. Sellel eesmärgil palgatakse 30 inimest.

EMG Ensto Services Estonia OÜ-le kuulub ka krunt aadressil Taevakivi 1. 2013. aastal investeeriti sinna 16 990 EUR (2012. a. investeeringuid ei tehtud).

Samuti kuulub EMG Ensto Services Estonia OÜ-le 1,9 ha maad Keila vallas Kloogaranna külas. 2008. aastal kehtestati detailplaneering, maa sihtotstarve muudeti sotsiaalmaast elamumaaks. 2009. aastal mõõdeti välja krundid ja kanti need maakatastrisse. 2010. aastal pandi projekt seisma ja 2011. ja 2012. a. sellele objektile investeeringuid ei lisandunud. 2013. a. avati projekt uuesti ja investeeriti 92 517 EUR.

EMG Ensto Services Estonia OÜ 2013. majandusaasta müügitulu oli 711 953 EUR (2012. aastal 757 886). 2013. a. puhaskasum oli 1 548 632 EUR (2012. aastal 651 270 EUR).

2013. aastal laekus ehitusfirmalt hüvitis seoses ebakvaliteetselt teostatud ehitustöödega seotud kahjudega summas 1 004 872 EUR (2012. aastal 270 619 EUR).

2014. aastaks on planeeritud investeeringuid umbes 60 000 EUR eest.

Peamised suhtarvud

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)

	2013	2012
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	218,64	1,08
Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)	0,99	0,99
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	2,18	0,86
Varade tulukus (müügitulu/aasta keskmised koguvamad)	0,10	0,13
Varade tootlus (puhaskasum/aasta keskmised koguvamad)	0,22	0,11
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	0,22	0,12

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	6 993 947	40 405	2
Kokku käibevara	6 993 947	40 405	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	948 700	5 920 159	4
Kokku põhivara	948 700	5 920 159	
Kokku varad	7 942 647	5 960 564	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	31 989	37 573	6
Kokku lühiajalised kohustused	31 989	37 573	
Kokku kohustused	31 989	37 573	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	32 000	32 000	8
Ülekurss	4 131 246	4 131 246	
Kohustuslik reservkapital	3 200	3 200	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 195 580	1 105 275	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 548 632	651 270	
Kokku omakapital	7 910 658	5 922 991	
Kokku kohustused ja omakapital	7 942 647	5 960 564	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	711 953	757 886	9
Muud äritulud	1 004 872	270 619	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-79 852	-89 870	11
Mitmesugused tegevuskulud	-95 152	-88 061	12
Tööjõukulud	-1 675	-4 032	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-188 044	4
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 540 146	658 498	
Muud finantstulud ja -kulud	8 486	-7 228	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 548 632	651 270	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 548 632	651 270	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 540 146	658 498	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	188 044	4
Kokku korrigeerimised	0	188 044	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 380	-5 062	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-592	-46 195	
Laekunud intressid	3 928	0	14;15
Makstud intressid	-434	-12 165	14;15
Kokku rahavood äritegevusest	1 545 428	783 120	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-109 506	0	4
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	5 520 000	0	4
Antud laenud	-6 955 922	-23 561	15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 545 428	-23 561	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-759 559	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-759 559	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	32 000	4 131 246	3 200	1 105 275	5 271 721
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	651 270	651 270
31.12.2012	32 000	4 131 246	3 200	1 756 545	5 922 991
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 548 632	1 548 632
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	439 035	439 035
31.12.2013	32 000	4 131 246	3 200	3 744 212	7 910 658

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on avalikustatud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EMG Ensto Services Estonia OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses muudatustega Raamatupidamise Toimkonna juhendis RTJ6, mis hakkas kehtima alates 01.01.2013 on ettevõtte muutnud arvestuspõhimõtet kinnisvarainvesteeringute kajastamisel. Ettevõtte rakendas üleminekusätteid edasiulatuvalt ning kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest tulenevat vahet õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel kajastatakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena ning võrdlusandmeid ei korrigeeritud.

Eelmistel perioodidel on kinnisvarainvesteeringuid kajastanud soetusmaksumuse meetodil. Alates käesolevast aruandeaastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, õiglase väärtuse meetodil.

Kuni 31.12.2012 kajastati kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil. 2012.aasta aastaaruandes oli soetusmaksumus 6 966 452 eurot, kulum -1 046 293 eurot ning jääkmaksumus 5 920 159 eurot. Ümberhindluse mõju summas 439 035 eurot on kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasumis real "Muud muutused omakapitalis" omakapitali muutuste aruandes.

Muude uute juhendite rakendamine ei põhjustanud olulisi muudatusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud ettevõtte majandustulemust. Vastavalt uutele Raamatupidamise Toimkonna juhenditele on muudetud informatsiooni esitusviisi ning aruande lisades avalikustatavat informatsiooni. Eelmise perioodi võrdlusandmed on viidud vastavusse uue esitusviisi ja avalikustamise nõuetega.

Finantsvarad

Ettevõttel on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid ning nõuded ostjate vastu. Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpabereid (pankade rahaturufondide osakuid). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste kohustuste koosseisus.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluutaks on euro, mis on ka esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa

Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga hinnatud ümber eurodesse

bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku

tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- 1) omanikud (emaettevõtte ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- 2) teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (sh. emettevõtte teised tütarettevõtted);
- 3) ettevõtte juhatuse liikmed;
- 4) eelpool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	9 676	9 676	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	9 676	9 676	0	0	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	231	231	0	0	3
Muud nõuded	4 557	4 557	0	0	
Intressinõuded	4 557	4 557	0	0	15
Kontsernikonto positiivne jääk	6 979 483	6 979 483	0	0	15
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 993 947	6 993 947	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	16 844	16 844	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	16 844	16 844	0	0	15
Kontsernikonto positiivne jääk	23 561	23 561	0	0	15
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 405	40 405	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	231	9 184
Üksikisiku tulumaks		200
Sotsiaalmaks		330
Kohustuslik kogumispension		20
Töötuskindlustusmaksed		42
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	231	9 776

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	5 920 159
Ostud ja parendused	109 506
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	439 035
Müügid	-5 520 000
31.12.2013	948 700

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	711 953	757 886
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-99 494	-112 720
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	5 520 000	0

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse EMG Ensto Services Estonia OÜ-le kuuluvat tööstuskrunti aadressil Taevakivi 1 ja elamukrunt aadressil Mere tee 2 Kloogaranna Keila Vald. 2013 aastal investeeriti nendesse objektidesse 109 507 EUR (2012. a. investeeringuid ei olnud).

Seoses muudatustega Raamatupidamise Toimkonna juhendis RTJ6, mis hakkas kehtima alates 01.01.2013 on ettevõtte muutnud arvestuspõhimõtet kinnisvarainvesteeringute kajastamisel. Eelmistel perioodidel on kinnisvarainvesteeringuid kajastanud soetusmaksumuse meetodil. Alates käesolevast aruandeaastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, õiglase väärtuse meetodil.

Kuni 31.12.2012 kajastati kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil. 2012.aasta aastaaruandes oli soetusmaksumus 6 966 452 eurot, kulum -1 046 293 eurot ning jääkmaksumus 5 920 159 eurot. Ümberhindluse mõju summas 439 035 eurot on kajastatud real "Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest". Samuti on kajastatud ümberhindluse mõju summas 439 035 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumis real "Muud muutused omakapitalis" omakapitali muutuste aruandes.

Õiglase väärtuse leidmisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (Taevakivi 3/5 kinnistu) ja võrdlusmeetodit (Taevakivi 1 kinnistu, Kloogaranna kinnistu). Võrdlusmeetod ehk turupõhine käsitlus põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega.

Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud sertifitseeritud kinnisvaraekspertide arvamusi.

EMG Ensto Services Estonia OÜ-le kuuluv administratiiv- tootmis- ja laohoone aadressil Taevakivi 3/5 Tallinn müüdi 2013. a. kontserni teisele ettevõttele.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012
Kasutusrenditulu	632 101	668 016

Rendiobjektiks on administratiiv- tootmis- ja laohoone (lepingu alusvaluuta EUR) aadressil Taevakivi 3/5 Tallinn. 2013a a. müüdi eelnimetatud hoone konterni teisele ettevõttele.

Kasutusrendi tulu on arvestatud netosummas, s.t. edasiesitatavad kommunaalteenuste arved on maha arvestatud. Brutosummad on ära toodud lisades 9 ja 11.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	30 989	30 989	0	0
Muud võlad	1 000	1 000	0	0
Muud viitvõlad	1 000	1 000	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	31 989	31 989	0	0

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	26 363	26 363	0	0
Maksuvõlad	9 776	9 776	0	0
Muud võlad	1 434	1 434	0	0
Intressivõlad	434	434	0	0
Muud viitvõlad	1 000	1 000	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	37 573	37 573	0	0

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 957 927	1 387 671
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	786 285	368 874
Kokku tingimuslikud kohustused	3 744 212	1 756 545

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	32 000	32 000
Osade arv (tk)	1	1
EMG Ensto Services Estonia OÜ 100%-line osanik on Soome Vabariigi firma EM Group OY.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	711 953	757 886
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	711 953	757 886
Kokku müügitulu	711 953	757 886
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade rentimine	711 953	757 886
Kokku müügitulu	711 953	757 886

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 004 872	270 619
Kokku muud äritulud	1 004 872	270 619

2013. aastal kompenseeris ehtusfirma EMG Ensto Services Estonia OÜ-le ebakavliteetsest ehitustöödest põhjustatud kahju summas 1 004 872 EUR (2012. aastal 270 619 EUR)

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2013	2012
Energia	-74 208	-81 792
Soojusenergia	-74 208	-81 792
Veevarustus	-5 644	-8 078
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-79 852	-89 870

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012
Juriidiline teenus	-44 774	-38 217
Hoonete remont	-5 035	-9 226
Juhtimisteenus	-11 839	-10 183
Maamaks	-13 218	-13 009
Kindlustus	-2 768	-3 091
Muud teenused ja konsultatsioonid	-13 900	-4 400
Pangateenused	-167	-142
Riigilõivud	-639	-9 743
Muud	-2 812	-50
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-95 152	-88 061

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	-1 250	-3 000
Sotsiaalmaksud	-425	-1 032
Kokku tööjõukulud	-1 675	-4 032

EMG Ensto Services Estonia OÜ-s põhikohaga töötajaid ei ole. Palka on makstud vastavalt töövõtu lepingutele.

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2013	2012
Intressitulu	8 486	0
Intressikulu	0	-7 228
Kokku muud finantstulud ja -kulud	8 486	-7 228

Intressitulude ja -kuludena on kajastatud konternikonto jäägi pealt saadud (makstud) intresse.

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustlase emaeettevõtja nimetus	EM Group OY
Riik, kus aruandekohustustlase emaeettevõtja on registreeritud	Soome Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	EM Group
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Soome Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	6 984 040	23 561
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 676	16 844

2013	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	11 839	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		711 953
2012	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	10 183	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	480	757 886

2013. aastal saadi emaeettevõtja laenudelt intressitulu summas 8 485 EUR (2012. a. intressikulu summas 7 228 EUR).

Juhatusel ei ole ei 2013. ega ka 2012. aastal tasusid makstud. Juhatusel liikmetega seotud tingimuslikke kohustusi ei olnud ei 2013 ega ka 2012. aastal.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2013.a nii nagu ka 2012.a moodustatud allahindluseid.

EMG Ensto Services Estonia OÜ-le kuuluv administratiiv- tootmis- ja laohoone aadressil Taevakivi 3/5 Tallinn müüdi 2013. a. kontserni teisele ettevõttele (vt. lisa 4).

Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva

Detsembris 2013 müüdi Taevakivi 3/5 kinnistu teisele kontserniettevõttele. Alates jaanuarist 2014 toimus EMG Ensto Services Estonia OÜ ärimudeli muutus. Hakati osutama teistele kontserni ettevõtetele klienditeeninduse, raamatupidamise, personalijuhtimise, IT ja büroo haldamise teenuseid. Sellel eesmärgil palgatakse 30 inimest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.02.2014

EMG Ensto Services Estonia OÜ (registrikood: 11051696) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJAR LAIDVEE	Juhatuse liige	26.02.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EMG Ensto Services Estonia OÜ (endise nimega M-Capital Kinnisvara OÜ) osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat EMG Ensto Services Estonia OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks 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 kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

Janno Hermanson
Vandeaudiitor, litsents nr 570

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

26. veebruar 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

EMG Ensto Services Estonia OÜ (registrikood: 11051696) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	26.02.2014
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	26.02.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 195 580
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 548 632
Kokku	3 744 212
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 744 212
Kokku	3 744 212

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	711953	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EM Group OY		Helsingi, Soome	32000 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6350231
Faks	+372 6352476
E-posti aadress	viljar.laidvee@ensto.com