

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Esam OÜ

registrikood: 12210694

tänavanimi, maja ja korteri number: Mereranna tee 4-90

alevik: Haabneeme alevik

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 74001

telefon: +372 5115978

e-posti aadress: info@esam.ee

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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Laenukohustused	10
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Muud ärikulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Esam OÜ on kantud Harju Maakohtu registriosakonda 28.12.2011. aastal.

Ettevõtte põhitegevusaladeks mujal liigitamata finantsteenuste osutamine (64991).

Möödunud 2013. aasta:

2013 oli teine tegevusaasta, tegeleti kinnisvaraalaste investeeringutega.

Visioon 2014. aastaks:

Jätkata kinnisvaraalaste ja teiste investeeringutega.

Juhatus koosneb 1-st liikmest. Juhatuse liikmele tasu makstud ei ole.

Töötajad aruandeaastal puudusid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 005	29 928	2
Nõuded ja ettemaksed	207	0	3
Kokku käibevara	3 212	29 928	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	36 500	0	4
Kokku põhivara	36 500	0	
Kokku varad	39 712	29 928	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 260	0	5
Kokku lühiajalised kohustused	1 260	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	25 200	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	25 200	0	
Kokku kohustused	26 460	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 428	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 676	27 428	
Kokku omakapital	13 252	29 928	
Kokku kohustused ja omakapital	39 712	29 928	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 772	0	8
Muud äritulud	17 490	0	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-690	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-34 386	-296	
Muud ärikulud	-207	0	11
Kokku ärikasum (-kahjum)	-16 021	-296	
Intressikulud	-200	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-455	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-16 676	-296	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 676	-296	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-16 021	-296	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-17 359	0	9,11
Kokku korrigeerimised	-17 359	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-207	0	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 260	0	5
Kokku rahavood äritegevusest	-32 327	-296	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-35 741	0	4
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	16 600	0	4
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	27 317	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-19 141	27 317	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	25 000	0	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	25 000	0	
Kokku rahavood	-26 468	27 021	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	29 928	2 500	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-26 468	27 021	
Valuutakursside muutuste mõju	-455	407	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 005	29 928	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	27 428	27 428
31.12.2012	2 500	27 428	29 928
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-16 676	-16 676
31.12.2013	2 500	10 752	13 252

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on ära toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Esam OÜ 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudmeetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

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.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Intressimüügid kajastatakse siis, kui tulu

laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Näiteks materiaalse põhivara objekti soetamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna objekti kasuliku eluea jooksul (amortisatsioonikuluna). Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsembrini 2012 kehtis maksumäär 21/79) netodividendina väljamakstud summalt. 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 äriliste otsustele. Seotud osapooled on osaühingu juhatus ning omanikud, välja arvatud juhul kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelpool nimetatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted. Omavahelised tehingud ja saldod bilansipäeva seisuga seotud osapoolte vahel on toodud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	1 823	29 928
Sularaha kassas	1 182	0
Kokku raha	3 005	29 928

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	117	117	0	0
Ostjatelt laekumata arved	117	117	0	0
Ettemaksed	90	90	0	0
Tulevaste perioodide kulud	90	90	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	207	207	0	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	0
Ostud ja parendused	35 741
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	17 490
Müügid	-16 731
31.12.2013	36 500

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 772	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	553	0
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	16 600	0

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	180	180	0	0
Saadud ettemaksed	1 080	1 080	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 260	1 260	0	0

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenukohustus	25 000	0	0	25 000	2,5	EUR	31.05.2023
Intressikohustus	200	0	0	200			
Pikaajalised laenud kokku	25 200	0	0	25 200			
Laenukohustused kokku	25 200	0	0	25 200			

Aruandeaastal on saadud laenu seotud osapoolelt summas 25 000 eurot (2010: 0 eurot). 2013. aastal on tagastatud laene summas 0 eurot (2012: 0 eurot).

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ühe osa nimiväärtus on 2 500 eurot.		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2012 moodustas 27 428 eurot (31. detsember 2012: 10 752 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2014 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2013: 21/79) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 8 494 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 2 258 eurot. Seisuga 31. detsember 2012 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 21 668 eurot, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 5 760 eurot.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 772	0	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 772	0	
Kokku müügitulu	1 772	0	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 772	0	4
Kokku müügitulu	1 772	0	

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	17 490	0	4
Kokku muud äritulud	17 490	0	

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Tööjõukulud 2013 aastal puudusid, nii samuti ka 2012 aastal.

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	131	0	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	76	0	
Kokku muud ärikulud	207	0	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	25 261	0	0

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	819	0	0	0	25 000	0

Tehingud seotud osapooltega 2012 aastal puudusid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2014

Esam OÜ (registrikood: 12210694) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS ESTNA	Juhatuse liige	02.07.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 428
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 676
Kokku	10 752
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 752
Kokku	10 752

Kasum jätta jaotamata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 428
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 676
Kokku	10 752
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 752
Kokku	10 752

Jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1772	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Margus Estna	37309160271		2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5115978
E-posti aadress	info@esam.ee