

AS Esmar

2008 majandusaasta aruanne

Majandusaasta aruanne

AS ESMAR

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

Äriregistri kood 10029370
Aadress: Tulika 15/17, 10613 TALLINN
Telefon: 372 6 801 395
Faks: 372 6 801 397
Elektronpost esmar@esmar.ee
Juhatuse liige: Risto Mägi
Audiitor: OÜ Audiitorbüroo Toomas Villem

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	4
Konsolideeritud bilanss.....	5
Konsolideeritud kasumiaruanne.....	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 1 Raha.....	11
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud.....	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed.....	12
Lisa 4 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded.....	12
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	13
Lisa 6 Tütarettevõtte.....	13
Lisa 7 Materiaalne ja immateriaalne põhivara.....	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud.....	14
Lisa 9 Kasutusrent.....	14
Lisa 10 Laenukohustused.....	15
Lisa 11 Maksud.....	15
Lisa 12 Muud võlad.....	15
Lisa 13 Saadud ettemaksed.....	16
Lisa 14 Omakapital.....	16
Lisa 15 Müügitulu.....	16
Lisa 16 Muud äritulud.....	17
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud.....	17
Lisa 18 Muud ärikulud.....	17
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud.....	17
Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega.....	17
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss.....	19
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne.....	20
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne.....	21
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne.....	22
Lisa 25 Muud asjaolud.....	22
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE.....	23
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	24
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008 majandusaasta aruandele.....	25

TEGEVUSARUANNE

2008-l aastal jätkas AS-i ESMAR juhtkond tegevust varem valitud suunal ehk investeringute juhtimist selliselt, et oleks tagatud aktsionäridele pikaajalise stabiilse tulu teenimine, seejuures hinnates pidevalt ja adekvaatselt turuolukorda.

AS ESMAR juhtkond planeerib 2009. aastal:

1. Jätkata konservatiivset investeerimisstrateegiat, analüüsides, millised on pikaajalises perspektiivis tänases majandussituatsioonis kõige tulutoovamad valdkonnad AS-i ESMAR aktsionäride jaoks;
2. jätkata investeringuid olemasolevasse portfelli;
3. läbi detailplaneeringute väärtustada olemasolevaid objekte;
4. jätkata kinnistamata maade erastamisprotsesside lõpuleviimist.

2006 aastal asutati tütarettevõtte OÜ Esmar Kinnisvara, milles AS Esmar omab 100 %-st osalust. 2008 aasta käive oli 25,9 miljonit krooni. Käibe kasv oli 65 %. 2008 aastal soetati kinnisvara 3 miljoni krooni väärtuses. Põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringute haldamine ja rent.

Tütrel oli 2007 aastal üks töötaja, kelle tasu oli 18,7 tuhat krooni ja sotsiaalmaks 6,2 tuhat krooni. Juhatuse liikmele töötasu ega hüvitisi ei arvestatud.

AS Esmari keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 6 ning neile arvestati töötasusid koos sotsiaalmaksuga 1 320,4 tuhat krooni, juhatus liikmele ning nõukogu liikmetele 263,3 tuhat krooni.

2008 a müügitulu oli 30,9 miljonit krooni. Võrreldes 2007. aasta müügituluga, mis oli 38,8 miljonit krooni, vähenes käive 2008.a. 20 %. Käibe vähenemine on seotud osa tulude üleminekuga tütrele. Konsolideeritud käive suurenes 4,2 %.

AS Esmar kui konsolideeriva üksuse peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetoodika:

	2008	2007
Käibe puhaskasum	144 %	113 %
Varade rentaanus (ROA)	11 %	11 %
Omakapitali rentaanus (ROE)	11 %	13 %
Likviidsuskordaja	79	12

Käibe suurenemine (%) = (müügitulu 2008-müügitulu 2007)/müügitulu 2007*100

Käibe puhaskasum (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Likviidsuskordaja=(käibevara-varud)/lühiajalised kohustused

Risto Mägi
AS ESMAR juhatuse liige



Tegevjuhtkonna deklaratsioon

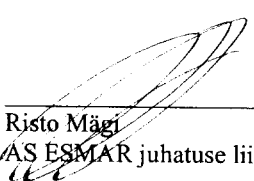
AS ESMAR juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt aktsiaseltsi vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva *04 mai* 2009 vahemikul.

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

Juhatuse hinnangul on AS ESMAR ja OÜ Esmar Kinnisvara jätkuvalt tegutsevad majandusüksused.

Juhatus kinnitab 2008 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.



Risto Mägi
AS ESMAR juhatuse liige

Tallinn, *04 mai* 2009

KONSOLIDEERITUD BILANSS

		Korrigeeritud	
	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	1	394 113	463 134
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	2	2
Nõuded ja ettemaksed	3,4	3 361 086	2 418 209
Varud		318	318
Käibevara kokku		3 755 519	2 881 663
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5	4 384	11 931
Kinnisvarainvesteeringud	8	570 870 052	591 666 033
Materiaalne põhivara	7	1 937 740	2 172 595
Põhivara kokku		572 812 176	593 850 559
VARAD KOKKU		576 567 695	596 732 222
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud	10	197 203 435	224 085 754
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		231 744	314 277
Võlad töövõtjatele		201 970	143 245
Maksuvõlad	11	537 246	828 421
Muud võlad	12	1 614 462	1 512 609
Saadud ettemaksed	13	199 890	190 665
Võlad ja ettemaksed kokku		2 785 313	2 989 217
Lühiajalised kohustused kokku		199 988 748	227 074 971
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	10	0	30 448 872
Pikaajalised kohustused kokku		0	30 448 872
KOHUSTUSED KOKKU		199 988 748	257 523 843
Omakapital			
Aktsiakapital	14	30 000 000	30 000 000
Ülekurss	14	60 974	60 974
Kohustuslik reservkapital		3 000 000	3 000 000
Jaotamata kasum		343 517 973	306 147 405
OMAKAPITAL KOKKU		376 578 947	339 208 379
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		576 567 695	596 732 222

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identitiseerimiseks

Date/kuupäev..... 04.05.09

Signature/allkiri..... [Signature]

AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

Konsolideeritud kasumiaruanne

		Korrigeeritud	
	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	15	56 809 042	54 547 484
Muud äritulud	16	17 640 127	18 154 611
Kaubad, toore, materjal ja teenused	17	-1 006 899	-1 061 396
Mitmesugused tegevuskulud	17	-2 863 419	-3 031 866
Tööjõu kulud			
Palgakulu		- 1 207 215	- 1 085 977
Sotsiaalmaksud		- 401 409	- 357 528
Tööjõu kulud kokku		- 1 608 624	- 1 443 505
Põhivara kulum	7,8	- 18 066 437	- 18 348 649
Muud ärikulud	18	- 356 663	- 590 162
Ärikasum		50 547 127	48 226 517
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	19	- 13 375 576	- 14 670 830
Muud finantstulud ja -kulud	19	199 017	275 064
Finantstulud ja -kulud kokku		- 13 176 559	- 14 395 766
Aruandeaasta puhaskasum		37 370 568	33 830 751

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifiitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 04.05.09
 Signature/allkiri.....
 AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

	2008	2007
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	37 370 568	33 830 751
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus (lisa 7,8)	18 066 437	18 348 649
Kasum (kahjum) põhivara müügist (lisa 16)	-17 635 417	-17 789 067
Intressikulu (lisa 19)	13 375 576	14 670 830
Muud finantstulud ja -kulud (lisa 19)	-199 017	-275 064
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 032 985	-500 701
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-383 912	1 046 216
Makstud intressid	-13 185 909	-14 618 263
Kokku rahavood äritegevusest	36 375 341	34 713 351
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringu soetus (lisa 8)	-7 282 561	-73 343 610
Põhivara soetus (lisa 7)		-50 060
Materiaalse põhivara müük müügihinnas	81 877	0
Kinnisvarainvesteeringu müük müügihinnas	27 800 000	88 570 000
Põhivara ettemaks (lisa 7)	0	-3873
Antud laenude tagasimaksed	92 732	165 366
Saadud intressid	204 440	409 056
Kokku rahavood investeerimistegevusest	20 896 488	15 746 879
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-9659	-54 085
Saadud laenud	222 637 648	141 600 000
Saadud laenude tagasimaksed	-279 968 839	-205 942 526
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-57 340 850	-64 396 611
Rahavood kokku	-69 021	-13 936 381
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses (lisa 1)	463 134	14 399 515
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-69 021	-13 936 381
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus (lisa 1)	394 113	463 134

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....04.05.09.....

Signature/allikiri.....[signature].....

AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Aktiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31. detsembril 2006	30 000 000	60 974	3 000 000	272 316 654	305 377 628
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	33 830 751	33 830 751
Saldo 31. detsembril 2007	30 000 000	60 974	3 000 000	306 147 405	339 208 379
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	37 370 568	37 370 568
Saldo 31. detsembril 2008	30 000 000	60 974	3 000 000	343 517 973	376 578 947

Täpsem informatsioon aktsiaseltsi omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 14.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 04.05.09
 Signature/allkiri..... *[Signature]*
 AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS ESMAR 2008 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud emaettevõtte kontrolli all oleva tütarettevõtte finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

2008. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Esmar ning tema tütarettevõtte OÜ Esmar Kinnisvara finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud tegevusaruandes).

Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütarettevõttesse soetusmaksumuses.

Tütarettevõtted

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

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Lühiajalised finantsinvesteeringud

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

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Nõuete hindamisel on olulisi nõudeid hinnatud individuaalselt. Pikaajalised nõuded on korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifiitscerimiseks

Date/kuupäev..... 09.05.09

Signature/alkiri.....

AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

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). Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 2-10% aastas.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes kasulikust tööeest. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

Ehitised ja rajatised	1-10% aastas
Masinad ja seadmed	20% aastas
Muu inventar ja sisseseade	10-33%aastas

Erandiks on 3 ehitist / rajatist, mille amortisatsiooninorm on üle 10%.

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Kapitali- ja kasutusrendid

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, rentnikule üle minna.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispihvimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 04.07.09
Signature/alkiri.....
AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenu, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulude arvestus

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 omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Esitlusviisi muutused

Varasematel perioodidel on maamaksu kulu kajastatud kirjel „Muud ärikulud”. 2008 aasta raamatupidamise aastaaruandes on maamaksu kulu kajastatud kirjel „Mitmesugused tegevuskulud”.

Kirje nimetus	korrigeeritud 2007	2007	Muutus
Muud tegevuskulud	3 031 866	2 478 498	553 368
Muud ärikulud	590 162	1 143 530	- 553 368

Kokku	3 622 028	3 622 028	0
-------	-----------	-----------	---

Varasematel perioodidel on rendile antud kinnisvara kajastatud materiaalse põhivara kirjel, alates 2008 aastast kinnisvarainvesteeringu kirjel.

Kirje nimetus	korrigeeritud 2007	2007	Muutus
Põhivara	2 172 595	284 768 622	-282 596 027
Kinnisvarainvesteering	591 666 033	309 070 006	282 596 027

Lisa 1 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Pangakontod	394 113	134
Tähtajalised hoiused	0	463 000
Raha ja pangakontod kokku	394 113	463 134

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 04.05.09
 Signature/alkiri.....
 AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised aktsiad		
AS Kven	1	1
Sovrõbflot	1	1
Lühiajalised finantsinvesteeringud õiglasest väärtuses kokku	2	2

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	6 070 465	4 945 442
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	- 3 316 257	- 2 891 556
Intressid	0	5423
Muud viitlaekumised	4 392	4 392
Muud nõuded (lisa 4)	12 748	62 283
Laenud (lisa 4)	130 859	92 825
Ebatõenäolised nõuded (laenud ja muud nõuded)	-134 003	- 3 237
Ettemaksed teenuste eest	413 654	202 637
Maksude ettemaksed (lisa 11)	179 228	0
Nõuded ja ettemaksed kokku	3 361 086	2 418 209

Kirje "ettemaksed teenuste eest" moodustavad 2008.a-l ettemakstud kinnisvara kindlustuskulud summas 36 776 krooni, ettemakstud tellitud ajakirjanduse eest 7608 krooni, Viimsi koolimaja rajatiste ülesmõõdistamine ja projekti vormistamine 16 000 krooni, Raua 27 maa-ala plaani geodeetilised tööd 7500 krooni, Kadaka 72A eskiislahendus 153 600 krooni, Ravi 1 detailplaneering 200 300 krooni ja ettemaks Kaluri tee 5 eest 6000 krooni. Korrigeeritud on kirjet muud nõuded ja laenud. Muude nõuete alt on laenude alla ümber tõstetud 49 535 krooni.

Lisa 4 Muud nõuded ja laenud

	Tagasimakse tähtaeg				Intressimäär
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Antud laenud (nimekiri järgmine tabel)	92 825	92 825	0	0	0%
Muud nõuded	62 283	62 283	0	0	
Kokku	155 108	155 108	0	0	
	Tagasimakse tähtaeg				Intressimäär
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Antud laenud (nimekiri järgmine tabel)	130 859	130 859	0	0	0%
Muud nõuded	12 748	12 748	0	0	
Kokku	143 607	143 607	0	0	



Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 04.05.09
 Signature/allkiri.....
 AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

Antud laenud jagunevad järgmiselt:

	31.12.2008	31.12.2007
AS Murru	93	93
Leedikõrve Taimekasvatuseühistu	130 766	81 232
Kosu - E AS	0	11 500
KOKKU	130 859	92 825

Antud laenude tagatiseks on AS ESMAR kasuks panditud alljärgnevalt loetletud varad (tagatisväärtuses):

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

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Muud pikaajalised nõuded	4384	11 931
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	4384	11 931

Pikaajalisi nõudeid ei diskonteerita, kuna mõju finantsnäitajatele on väheoluline.

Lisa 6 Tütarettevõtte

07.12.2006 asutati AS ESMARi tütarettevõtte OÜ Esmar Kinnisvara, osakapitaliga 40 000 Eesti krooni. Seisuga 31.12.2008 oli AS ESMAR – I OÜ Esmar Kinnisvaras osalusprotsent 100. OÜ Esmar Kinnisvara asukoht on Eesti Vabariik, põhitegevusaladeks on kinnisvara tehingud, kinnisvara haldamine ja arendus. Tütarettevõtet on kajastatud konsolideeritud aruannetes rida-realt konsolideerituna. Konsolideerimata aruannetes on osalust kajastatud soetusmaksumuses.

Lisa 7 Materiaalne ja immateriaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus	Ettemaksed	Immateriaalne põhivara	Kokku
Saldo 31. detsembril 2006						
Soetusmaksumus	4 712 864	182 698	921 839	15 657 384	40 800	21 515 585
Akumuleeritud kulum	- 3 852 303	- 174 868	0	0	-40 800	-4 067 971
Jääkmaksumus	860 561	7 830	921 839	15 657 384	0	17 447 614
2007 aastal toimunud muutused						
Ostud	50059			3873		53 932
Ümberklassifitseerimine				-15 163 179		-15 163 179
Amortisatsioonikulu	-157 942	-7830				-165 772
Saldo 31. detsembril 2007						
Soetusmaksumus	4 762 923	182 698	921 839	498 078	40 800	6 406 338
Akumuleeritud kulum	- 4 010 245	- 182 698	0	0	-40 800	- 4 233 743
Jääkmaksumus	752 678	0	921 839	498 078	0	2 172 595
2008 aastal toimunud muutused						
Müügid	-1 387 016	-182 159				-1 569 175

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 04.05.09
 Signature/allkiri.....
 AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLENIS

Amortisatsioonikulu	-227 883					-227 883
Müüdnud põhivarade kulum	1 380 044	182 159				1 562 203
Saldo 31. detsembril 2008						
Soetusmaksumus	3 375 907	539	921 839	498 078	40 800	4 837 163
Akumuleeritud kulum	-2 858 084	-539			-40 800	-2 899 423
Jääkmaksumus 31.12.2008	517 823	0	921 839	498 078	0	1 937 740

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

	2008	2007
Soetusmaksumus aasta algul	643 799 522	648 619 907
Jääkmaksumus aasta algul	591 666 032	592 123 053
Kulum aasta algul	-52 133 490	-56 496 854
Soetamine	7 282 560	73 343 610
Müük	-10 239 986	-93 327 174
Ümberklassifitseerimine		15 163 179
Amortisatsioonikulu	-17 838 554	-18 182 877
Müüdnud põhivara kulum		22 546 241
Soetusmaksumus aasta lõpul	640 842 096	643 799 522
Jääkmaksumus aasta lõpul	570 870 052	591 666 032
Kulum aasta lõpul	-69 972 044	-52 133 490
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu (lisa 15)	56 092 811	54 490 160
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud (lisa 17)	-515 721	-662 126
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	55 577 090	53 828 034

Lisa 9 Kasutusrent

Kontsern kui rendileandja:

AS Esmar rendib kasutusrendi tingimustel välja järgmiseid kinnisvarainvesteeringuid:

Kinnisvarainvesteeringud**Saldo seisuga 31.12.2007**

Soetusmaksumus	643 799 522
Akumuleeritud kulum	-52 133 490
Jääkmaksumus	591 666 032

Saldo seisuga 31.12.2008

Soetusmaksumus	640 842 096
Akumuleeritud kulum	-69 972 044
Jääkmaksumus	570 870 052

	2008	2007
Saadud kasutusrenditulu (lisa 8)	56 092 811	54 490 160
Järgmiste perioodide renditulu mittekatestatavatest rendilepingutest:	54 126 256	54 490 160
<i>s.h tähtajatud, lõpevad seaduses sätestatud tingimusi järgides</i>	54 126 256	54 490 160
Toodud andmed sisaldavad nii kinnisvarainvesteeringute kui ka materiaalse põhivara renditulu.		

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifikatsiooniks

Date/kuupäev.....04.05.09.....

Signature/alkiri.....

AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

Lisa 10 Laenukohustused

Kellelt	Laenusumma saldo 31.12.07	Lühiajaline laenukohustus	Pikaajaline laenukohustus	Lõpptähtaeg intressimää
SEB Eesti Ühispank	37 534 626 EEK	7 085 754	30 448 872	09.09.2009
OÜ Freier Projekt	142 000 000 EEK	142 000 000		0,8%+6 kuu Eur 31.12.2008
OÜ Brem Kinnisvarabür oo	75 000 000 EEK	75 000 000		5,5 % 27.11.2008 5,5 %
Kokku	254 534 626	224 085 754	30 448 872	
Kellelt	Laenusumma saldo 31.12.08	Lühiajaline laenukohustus	Pikaajaline laenukohustus	Lõpptähtaeg intressimää
Eesti juriidilised isikud	13 564 660 EEK	13 564 660 EEK	0	31.12.2009 5,5%
Eraisik	177 588 910 EEK (11 350 000 EUR)	177 588 910 EEK (11 350 000 EUR)	0	31.12.2009 7,0 %
Läti juriidilised isikud	6 049 865 EEK (386 657 EUR)	6 049 865 EEK (386 657 EUR)	0	31.12.2009 5,5 %
Kokku	197 203 435	197 203 435	0	

Laenude tagatiseks ei ole seatud hüpoteeke ega panditud vara.
Informatsioon ka lisas 20.

Lisa 11 Maksud

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	178 776	437 115	0	754 369
Üksikisiku tulumaks	0	34 400	0	25 926
Sotsiaalmaks	0	62 437	0	46 017
Kohustuslik kogumispension	0	1715	0	1 000
Töötuskindlustusmaks	0	1363	0	842
Maamaks	452	216	0	267
Kokku	179 228	537 246	0	828 421

Lisa 12 Muud võlad

	31.12.2008	31.12.2007
Dividendivõlad	140 794	150 453
Intressivõlad	1 180 286	1 081 465
s.h. käibemaks	7013	52 436
Võõrandatud AS ESMAR aktsiate eest	44 719	44 719
Kindlustushüvitised	245 983	233 291
Deponendid	600	600
Muud	2080	2081
KOKKU	1 614 462	1 512 609

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 04.05.09

Signature/allkiri.....

AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

Lisa 13 Saadud ettemaksed

Tagatisrahad:

	31.12.2008	31.12.2007
Lasteaed Piilupesa	55 000	55 000
Consept Media OÜ	1 342	1 342
Astronix OÜ	0	1 072
Leminton OÜ	1 770	1 770
Maryanes OÜ	1 520	1 520
NKI Taavias	1720	0
KOKKU TAGATISRAHA	61 352	60 704
Rendi ettemaksed	138 538	129 961
KOKKU ETTEMAKSED	199 890	190 665

Lisa 14 Aktsiakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Aktsiakapital	30 000 000	30 000 000
Lihtaktsiate arv (tk)	2 000 000	2 000 000
Eelisaktsiate arv (tk)	1 000 000	1 000 000
Ülekurs (aazio üle nominaali)	60 974	60 974
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	10	10

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) moodustas seisuga 31. detsember 2008 a 343 517 973 (2007 a 306 147 405) Eesti krooni.

2008 aastal dividende 2007 aasta eest välja ei makstud. Väljamakseid tehti varasemate perioodide eest. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 271 379 199 krooni (2007 a 241 856 450) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 72 138 774 krooni (2007 a 64 290 955)

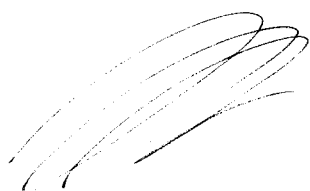
Lisa 15 Müügitulu

AS ESMAR müügitulu jaguneb riikide lõikes järgnevalt:

	2008		2007	
Eesti	56 809 042	100%	54 547 484	100%
Kokku	56 809 042	100%	54 547 484	100%

AS ESMAR müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2008		2007	
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201) (lisa 8)	56 092 811	98,74%	54 490 160	99,90%
Hoonehalduse abitegevused (81101)	52 186	0,09%	57 324	0,10%
Muud tulud	664 045	1,17%	0	0
Kokku	56 809 042	100%	54 547 484	100%



Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 04.05.09
 Signature/alkiri.....
 AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

Lisa 16 Muud äritulud

	2008	2007
Tulu põhivara müügist	17 635 417	17 789 067
Kahjude hüvitus, saadud viivised	0	346 637
Muud äritulud	4710	18 907
Muud äritulud kokku	17 640 127	18 154 611

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused ning mitmesugused tegevuskulud

Kaubad, toore, materjal ja teenused	2008	2007
Kinnisvara hooldeteenused lisa 8	515 721	662 126
Renditavate pindade kütte- ja energiakulud	422 459	290 896
Masinate ja seadmete remont ja hooldus	4195	39 311
Sidekulud	64 524	69 063
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 006 899	1 061 396
Mitmesugused tegevuskulud		
Kindlustuskulud	440 606	402 070
Juriidilised teenused	371 500	318 865
Auditeerimis- ja konsultatsioonikulud	56 398	67 780
Kantseleikulud	55 978	56 740
Ebatähtseline debitoorne võlgnevus	555 466	796 849
Muud tegevuskulud	339 929	836 194
Maamaks	1 043 542	553 368
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 863 419	3 031 866

Lisa 18 Muud ärikulud

	2008	2007
Riigilõivud	251 184	354 064
Muud ärikulud	105 479	236 098
Muud ärikulud KOKKU	356 663	590 162

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

	2008	2007
Intressikulud	-13 375 576	-14 670 830
Intressitulud	199 017	275 064
Finantstulud KOKKU	-13 176 559	-14 395 766

Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega

AS ESMAR aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- aktsionäre;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

AS ESMAR on 2008 ostnud ning osutanud teenuseid (netosummas) järgmistele seotud osapooltele:

	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
BREM Kinnisvarahooldus OÜ	577 471	15 766	1 362 829	0

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identiteetseks

Date/kuupäev..... 04.07.09

Signature/allkiri.....

AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

BREM Kinnisvarabüroo OÜ	101 677	29 439 082	16 906 999	61 955 872
Nõukogu liige ja lähisugulane		8 775 090		5 000 000
Teenuste ost-müük kokku	679 148	38 229 938	18 269 828	66 955 872
Saadud laenud				

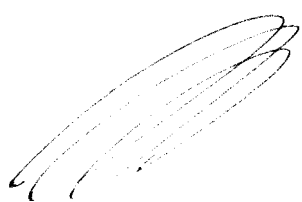
	Saadud 2008	Tagastatud 2008
Eesti juriidilised isikud	34 304 893	237 740 233
Eraisik	182 282 890	4 693 980
Läti juriidilised isikud	6 049 865	
Laenud kokku	222 637 648	242 434 213

Saldod seotud osapooltega:

Lühiajalised nõuded	31.12.2008	31.12.2007
Eesti juriidilised isikud	2 096 861	1 469 000
Lühiajalised nõuded kokku	2 096 861	1 469 000

Lühiajalised kohustused	31.12.2008	31.12.2007
Eesti juriidilised isikud	13 700 218	217 620 287
Läti juriidilised isikud	6 049 865	0
Eraisik	177 588 910	0
Lühiajalised kohustused kokku	197 338 993	217 620 287

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.
Informatsioon ka lisas 10.



Initialed for identification purposes only
Ailkirjastatud identifikatsiooniseks
Date/kuupäev..... 04.01.09.....
Signature/alkiri.....
AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

Lisa 21 AS Esmar bilanss

	31.12.2008	31.12.2007
VARAD		
Käibevara		
Raha	318 486	300 048
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	2
Nõuded ja ettemaksed		
Nõuded ostjate vastu	2 096 961	1 909 886
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	452	
Muud lühiajalised nõuded	119 172 854	101 219 724
Ettemaksed teenuste eest	260 054	116 942
Kokku	121 530 321	103 246 552
Varud	318	318
Käibevara kokku	121 849 127	103 546 920
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4384	11 931
Tütarettevõtte osad	40 000	40 000
Kinnisvarainvesteeringud	271 631 357	282 596 027
Materiaalne põhivara	1 937 740	2 172 595
Põhivara kokku	273 613 481	284 820 553
VARAD KOKKU	395 462 608	388 367 473
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused		
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel per.	0	7 085 754
Võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	187 900	206 405
Võlad töövõtjatele	198 729	143 245
Maksuvõlad	533 648	509 661
Muud võlad	422 324	483 711
Saadud ettemaksed	199 890	190 665
Kokku	1 542 491	1 533 687
Lühiajalised kohustused kokku	1 542 491	8 619 441
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	0	30 448 872
Pikaajalised kohustused kokku	0	30 448 872
KOHUSTUSED KOKKU	1 542 491	39 068 313
Omakapital		
Aktsiakapital	30 000 000	30 000 000
Ülekurss	60 974	60 974
Kohustuslik reservkapital	3 000 000	3 000 000
Jaotamata kasum	360 859 143	316 238 186
OMAKAPITAL KOKKU	393 920 117	349 299 160
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	395 462 608	388 367 473

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 04.01.09
 Signature/alikiri.....
 AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

Lisa 22 AS Esmar kasumiaruanne

	2008	2007
Müügitulu	30 936 748	38 826 684
Muud äritulud	17 640 127	18 154 611
Kaubad, toore, materjal ja teenused	- 547 430	- 887 451
Mitmesugused tegevuskulud	- 2 112 839	- 2 833 148
Tööjõu kulud		
Palgakulu	- 1 188 515	- 1 085 977
Sotsiaalmaksud	- 395 182	- 357 528
Tööjõu kulud kokku	- 1 583 697	- 1 443 505
Põhivara kulum ja väärtuse langus	- 5 254 036	- 7 418 655
Muud ärikulud	- 355 222	- 585 084
Ärikasum	38 723 651	43 813 452
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud	- 1 217 648	- 4 570 153
Muud finantstulud ja -kulud	7 114 954	4 573 366
Finantstulud ja -kulud kokku	5 897 306	3 213
Aruandeaasta puhaskasum	44 620 957	43 816 665

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....04.05.09.....
 Signature/allkiri.....
 AUDIITORPÜROO TÕULAS VILLENS

Lisa 23 AS Esmar rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

	2008	2007
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	44 620 957	43 816 665
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 254 036	7 418 655
Kasum (kahjum) põhivara müügist (lisa 16)	-17 635 417	-17 789 067
Intressikulu	1 217 648	4 570 153
Muud finantstulud ja -kulud	- 7 114 954	-4 573 366
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-273 941	-270 118
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	71 030	-304 519
Makstud intressid	- 1 270 215	-4 517 586
Kokku rahavood äritegevusest	24 869 144	28 350 817
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringu soetus	- 4 301 471	-8 343 613
Materiaalse põhivara soetus (lisa 7)		-50 060
Materiaalse põhivara müük müügihinnas	81 877	88 570 000
Kinnisvarainvesteeringu müük müügihinnas	27 800 000	
Antud laenud	-50 004 225	-105 950 000
Antud laenude tagasimaksed	31 546 957	61 115 366
Põhivara ettemaks (lisa 7)	0	-3873
Saadud intressid	7 570 441	3 648 435
Kokku rahavood investeerimistegevusest	12 693 579	38 986 255
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-9659	-54 085
Saadud laenude tagasimaksed	- 37 534 626	-81 342 526
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	- 37 544 285	- 81 396 611
Rahavood kokku	18 438	-14 059 539
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	300 048	14 359 587
Raha ja raha ekvivalentide muutus	18 438	-14 059 539
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	318 486	300 048

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 04.05.09
 Signature/allkiri.....
 AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

Lisa 24 AS Esmar omakapitali muutuste aruanne

	Aksiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31. detsembril 2006	30 000 000	60 974	3 000 000	272 421 521	305 482 495
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	43 816 665	43 816 665
Saldo 31. detsembril 2007	30 000 000	60 974	3 000 000	316 238 186	349 299 160
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	44 620 957	44 620 957
Saldo 31. detsembril 2008	30 000 000	60 974	3 000 000	360 859 143	393 920 117

Lisa 25 Muud asjaolud

Raamatupidamise aastaaruande koostamise hetkel on firmal pooleli järgmised kohtuprotsessid:

1. Kangur, Arrak jt. hagi AS ESMAR vastu nõudes kohustada tagama ridaelamute nr.9, nr. 10 ja nr. 11 veega varustamine ning reovee ärajuhtimine Keila valla poolt kehtestatud hindadega. **Vaidlus on Harju Maakohtu menetluses tsiviilasjana 2-06-30856. Menetlus on peatatud kuni vaidluste lahendamiseni tsiviilasjades, milles AS Esmar on esitanud samade isikute vastu nõuded korterite välja nõudmiseks Kangur, Arrak jne. ebaseaduslikust valdusest (käesoleva ülevaate punkt 3).**
2. KÜ Lohusalu hagi AS ESMAR vastu nõudes kohustada tagama KÜ Lohusalu veega varustamine ja reovee ärajuhtimine Keila valla poolt kehtestatud hindadega. Harju Maakohus jättis 24.11.2008.a otsusega KÜ Lohusalu hagi rahuldamata. KÜ Lohusalu esitas otsusele apellatsioonikaebuse. **Vaidlus on Tallinna Ringkonnakohtu menetluses tsiviilasjana 2-06-26114. Lahend veel puudub.**
3. AS ESMAR hagi Kangur, Arrak jne. vastu kahju hüvitamise nõuetes ja ridaelamute nr 9, nr. 10 ja nr. 11 välja nõudmiseks ebaseaduslikust valdusest. Harju Maakohtu otsustega jäeti rahuldamata AS Esmar hagi Sirje Rebane, Arvi Redi, Mart Kruusimägi, Margit Prou ja Rain Maasing vastu. AS Esmar esitas otsustele apellatsioonikaebused. Tallinna Ringkonnakohus on tänase päeva seisuga teinud otsused nõuetes Sirje Rebane, Arvi Redi, Mart Kruusimägi vastu jättes Harju Maakohtu otsused muutmata. AS Esmar esitas otsustele kassatsioonikaebused. **Asjad on Riigikohtu menetluses. Asja menetlusse võtmise või sellest keeldumise otsus puudub. Nõuetes Rain Maasing ja Margit Prou vastu ei ole Tallinna Ringkonnakohus asja arutamisele määranud. Ülejäänud asjades on hagi erinevate Harju Maakohtu kohtunike menetluses. Kõik menetlused on eelmenetluse staadiumis.**
4. OÜ Esmar Kinnisvara hagi AS Miiduranna Sadam, AS Miiduranna Tehas ja OÜ Miiduranna Tehnopark vastu juurdepääsuõiguse nõudes. Asi on Harju Maakohtu menetluses tsiviilasjana nr 2-08-84003. **Istungi ajaks on määratud 09.04.2009.**
5. AS Esmar hagi Viimsi Vallavalitsuse vastu Viimsi Keskkooli hoone väljanõudmiseks Viimsi valla ebaseaduslikust valdusest ja kahju suurus 3 700 191,90 krooni hüvitamise nõude ning viivise saamiseks. Menetluse kestel Viimsi vald vabastas koolihoone. Harju Maakohtu 04.06.08. kohtuotsusega rahuldati osaliselt AS Esmar hagi Viimsi valla vastu ning mõisteti Viimsi vallalt välja kahju hüvitis 2 988 962.- ja viivis 279 936.- ning alates 19.03.08. viivis põhinõudelt VÕS § 113 lg.1 sätestatud määras kuni põhinõude täitmiseni arvestades, et viiviste kogusumma ei tohi ületada põhinõude summat. AS Esmar nõude kahju hüvitise saamiseks summas 1 791 577.- ning seisuga 18.03.08. sissenõutavaks muutunud viivise summas 42 653.- saamiseks jättis kohus rahuldamata. Tallinna Ringkonnakohtu 07.11.08. kohtuotsusega jäeti Harju Maakohtu otsus muutmata ja apellatsioonikaebus ning vastuapellatsioonikaebus rahuldamata. Viimsi vald esitas Tallinna Ringkonnakohtu otsusele kassatsioonikaebuse, milles palus kohtuotsuse tühistada osas, milles kohus jättis rahuldamata Viimsi valla poolt 04.07.08 esitatud apellatsioonikaebuse. AS Esmar esitas Tallinna Ringkonnakohtu otsusele vastukassatsioonikaebuse osas, milles kohus jättis rahuldamata vastuapellatsioonikaebuse. **Asi on Riigikohtu menetluses. Asja menetlusse võtmise või sellest keeldumise otsus puudub.**
6. AS Esmar ja OÜ Esmar Kinnisvara kaebused Keila Vallavalitsuse 25.05.2006. korraldusele nr. 557 ja korralduse lahutamatuks osaks oleva Keila Vallavalitsuse 31. mai 2006. ehitusloa nr. KV2006-70/EL tühistamiseks (Lohusalu trasside ehitus). **Vaidlus on Tallinna Halduskohtu menetluses liidetud haldusajana nr. 3-07-24600. Kohtuistung aeg on kohtuniku vahetumisest tulenevalt määramata.**

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 04.05.09
 Signature/alkiri.....
 AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE**AS-i ESMAR AKTSIONÄRIDELE**

Oleme auditeerinud kaasatud AS-i ESMAR ja selle tütarettevõtte (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2008, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid, emaettevõtte konsolideerimata bilanssi, kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ning omakapitali muutuste aruannet. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 22, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud 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 õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda 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 kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni ja AS-i ESMAR kui emaettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

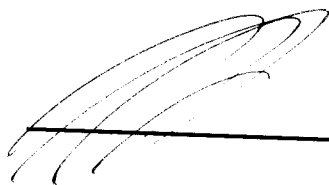
Tallinn, 04. mai 2009.a.

Toomas Villems
Vannutatud audiitor



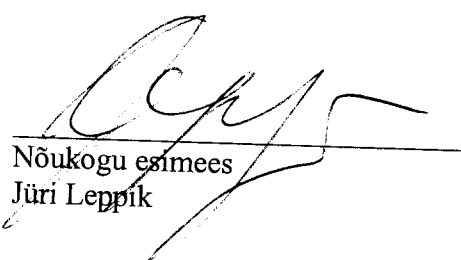
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS ESMAR juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku kanda 2008 aasta puhaskasum summas
37 370 568 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele ning ühtlasi jätta vaba omakapital seisuga
31.12.2008 summas 343 517 973 krooni jaotamata.



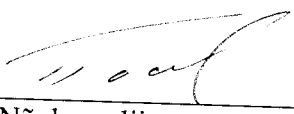
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008 majandusaasta aruandele

AS ESMAR juhataja on koostanud 2008 majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 29. mai 2009 ning millele on alla kirjutanud äriühingu juhataja ja nõukogu liikmed.

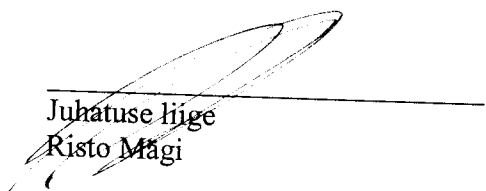


Nõukogu esimees
Jüri Leppik

Nõukogu liige
Tiina Nellis



Nõukogu liige
Toomas Tool



Juhatuse liige
Risto Mägi

AS Esmar 2008 aasta müügitulude lisa.

Kood	Nimetus	Summa
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	30 907 411.-
81101	Hoonehalduse abitegevused	29 337.-
Kokku		30 936 748.-