

346026

Ettevõtte registreerimis- ja
liikmetele teada
SISSE TULNUD

26.06.2009

10103770

AS Esma Vara **2008.a majandusaasta aruanne**

Majandusaasta algus: 01.01.2008

Majandusaasta lõpp: 31.12.2008

Aadress: Paldiski mnt 100, Tallinn 13522

Telefonid:

Juhatus: +372 5041 313

Raamatupidamine: +372 6446 303

Faks: +372 6272 506

Tegevusala: Kinnis- ja vallasvara arendamine, haldamine

EMTAK: 68201

Äriregistrinumber: 10103770

Juhatuse liige: Ralf Õng

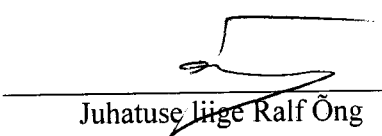
Nõukogu liikmed: Riin Õng
Heldi Kruus
Eva –Liisa Õng

Audiitor: Katrin Kaasik

09.06.09

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
PEAMISED FINANTSSUHTARVUD	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
BILANSS	6
KASUMIARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE	9
RAHAVOOGUDE ARUANNE	10
AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSMEETODID. 11	
Lisa 1. Materiaalse põhivara liikumine	12
Lisa 2. Maksuvõlad	13
Lisa 3. Müügitulu	13
Lisa 4. Aktsiakapital ja aazio	13
Lisa 5. Laenud	14
Lisa 6. Kinnisvara investeeringud	14
Lisa 7. Eelmiste perioodide korrigeerimine	Error! Bookmark not defined.
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2008 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	15
AS ESMA VARA 2008. A KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	16
ESMA VARA AS (REG.NR.10103770) AKTSIONÄRID 2008A. MAJANDUSAASTA ARUANDE KINNITAMISE SEISUGA	17
ESMA VARA AS AKTSIONÄRIDE KOOSOLEKU PROTOKOLL 2008.A MAJANDUSAASTA ARUANDE KINNITAMINE.	18
Lisatud :Tegevusalad	


Juhatuse liige Ralf Öng

Tegevusaruanne

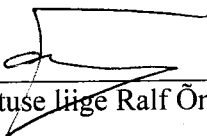
Aktsiaselts kanti äriregistrisse augustis 1996.a.

2008.a tegevuseks oli enda kinnisvara rendile andmine, Paldiski mnt 100 ja Tähesaju tee 14, Tallinnas asuvate hoonetega ning Aardla 25, Tartus, hoone rentimisega.

2008.a maksti töötasu 125 056 krooni. Juhatusle ja nõukogule tasusid ei makstud. Töötajate keskmine arv oli 2.

2008.a ühines aktsiaselts aktsiaseltsiga Korea Motors.

2009.a jätkatakse samal tegevusalal.


Juhatusle liige Ralf Öng

Peamised finantssuhtarvud

	2008	2007
Müügitulu (tuh. kr.)	17 928	11 757
Käibe kasv (%)	52,49	54,75
Puhaskasum (tuh. kr.)	9 407	7 825
Kasumi kasv (%)	48,43	31,44
Puhasrentaablus (%)	52,47	53,91
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,76	0,3
ROA (%)	5,52	3,81
ROE (%)	10,26	7,63

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Käibe kasv(%)=(müügitulu 2008-müügitulu2007)/müügitulu 2007*100

Kasumi kasv(%)=(puhaskasum 2008-puhaskasum2007)/puhaskasum2007*100

Puhasrentaablus(%)=puhaskasum/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) =käibevara/lühiajaliste kohustused

ROA(%)= puhaskasum/varad kokku*100

ROE(%)= puhaskasum/omakapital kokku*100


Juhatuseliige Ralf Öng

09.06.09

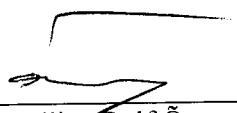
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus deklareerib oma vastutust AS Esma Vara 2008.a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab AS Esma Vara finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
- Kõik teada olevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 31. mai 2009.a, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS Esma Vara on jätkuvalt tegutsev

Tallinn, 31. mai 2009.a


Juhatuses liige Ralf Öng

09.06.09

Bilanss

Lisad	AKTIVA	2008	2007
	<u>KÄIBEVARA</u>		
	Raha ja pangakontod	7 286 578	2 429 344
	Nõuded ostjate vastu		
	Arveldused klientidega	335 329	311 301
	Ebatõenäoliselt laekuvad arved		0
	Mitmesugused nõuded		
	Lühiajalised väljaantud laenud	0	140 000
	Nõuded Inchcape Motors Eesti OÜ-le		
	Muud lühiajalised nõuded	17 440	17 440
	Ettemakstud perioodi kulud		
2	Maksude ettemaksed	5 554	5 591
	Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	147 013	53 016
	Ettemaksed hankijale	1 875	1 757
	Müügiks ostetud kaubad		0
	Finantsinvesteeringud	29 385	31 928
	Käibevara kokku	7 823 174	2 990 377
1	<u>Põhivara</u>		
6	Kinnisvarainvesteeringud	148 748 827	148 748 827
	Maa ja ehitised soetusmaksumuses	16 082 518	16 082 518
	Masinad ja seadmed	1 732 071	1 714 359
	Inventar	292 294	292 294
	Akumuleeritud põhivara kulum	-4 538 025	-3 532 537
	Lõpetamata ehitised	0	0
	Immateriaalne põhivara	13 275	13 275
	Põhivara kokku	162 330 960	163 318 736
	KOKKU AKTIVA	170 154 134	166 309 113

09.06.09

Juhatuse liige Ralf Õng

	PASSIVA		
	<u>Lühiajalised kohustused</u>		
	Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed	4 923 604	4 773 125
	Lühiajalised laenud	0	3 500 000
	Ostjate ettemaksed	1 512 958	1 510 171
	Võlad hankijatele	44 776	77 566
2	Maksuvõlad	247 535	247 148
	Võlad töövõtjatele	9 093	8 564
	Võlg aruandvale isikule	26 497	884
	Muud võlad	3 594 000	0
	<u>Lühiajalised kohustused kokku</u>	10 358 463	10 117 458
	<u>Pikaajalised kohustused</u>		
	Pangalaenud	68 084 754	73 158 836
	<u>Pikaajalised kohustused kokku</u>	68 084 754	73 158 836
	<u>Kohustused kokku</u>		83 276 294
	<u>Omakapital aktsiaseltsis</u>		
4	Aktiikapitali nimiväärtus	400 000	3 594 000
	Aažio	2 807 266	2 807 266
	Kohustuslik reservkapital	758 000	718 000
	Ümberhindamise reserv	30 363 938	30 363 938
	Eelmiste perioodide kasum	47 974 645	39 212 098
	Aruandeperioodi kasum/kahjum	9 407 068	6 337 517
	<u>Omakapital aktsiaseltsis kokku</u>	91 710 917	83 032 819
	PASSIVA KOKKU	170 154 134	166 309 113

Juhatuse liige Ralf Ong

09.06.09

Kasumiaruanne

		2008	2007
Lisad	ÄRITULUD		
3	Realiseerimise netokäive	17 927 515	11 756 566
	<i>sh tulud üürist</i>	16 607 032	10 720 583
	<i>sh kommunaalteenuste edasi müük</i>	1 320 483	884 154
	Muud äritulud	7 360	3 000
	Kokku äritulud	17 934 875	11 759 566
	ÄRIKULUD		
	Kaubad, toore, materjal, teenused	1 512 507	953 480
	Mitmesugused tegevuskulud	572 749	624 813
	Tööjõukulud	166 705	155 208
	<i>sh palgakulu</i>	125 056	116 436
	<i>sh sotsiaalmaksu kulu</i>	41 275	38 424
	<i>sh töötuskindlustus kulu</i>	374	348
	Põhivara kulum	1 005 488	2 057 833
	Muud ärikulud	1 056 215	143 270
	ÄRIKULU KOKKU	4 313 664	3 934 604
	ÄRIKASUM/ -KAHJUM	13 621 211	7 824 962
	Finantstulud ja -kulud		
	Muud intressi-ja finantstulud	409 871	144 952
	Muud intressi ja finantskulud	4 624 014	1 632 397
	Finantstulud tulud kulud(-) kokku	-4 214 143	-1 487 445
	Aruandeperioodi kasum	9 407 068	6 337 517

Juhatuses liige Ralf Öng

09.06.09

Omakapitali muutuse aruanne

	Aktiakapital	Aažio	Reservid	Jaotamata kasum	Kokku
31.12.2005	3 594 000	2 807 266	31 081 938	34 818 772	72 301 976
eelmiste perioodide kulude kahjumisse kandmine				-428 315	-428 315
2006.a kasum				4 821 641	4 821 641
31.12.2006	3 594 000	2 807 266	31 081 938	39 212 098	76 695 302
2007.a kasum				6 337 517	6 337 517
31.12.2007	3 594 000	2 807 266	31 081 938	45 549 615	83 032 819
Aktiakapitali vähendamine	-3 594 000				-3 594 000
Korea Motors, ühinemine	400 000		40 000	2 425 030	2 865 030
2008.a kasum				9 407 068	9 407 068
31.12.2008	400 000	2 807 266	31 121 938	57 381 713	91 710 917


 Juhatuse liige Ralf Öng

09.06.09

Rahavoogude aruanne

	2008	2007
Rahavoog äritegevusest		
Ärikasum	13 621 211	7 824 962
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum	1 005 488	2 057 833
Ostjatelt laekumata arvete muutus	-24 028	-311 301
Muud lühiajalised nõuete muutus	140 000	40 000
Maksude ettemaksete muutus	37	3 069 647
Muude ettemaksete muutus	-93 997	3 152
Ettemaksed hankijale muutus	-118	-1 757
Maksuvõlgade muutus	387	247 148
Võlad töövõtjatele muutus	524	627
Võlad tarnijatele muutus	-32 790	-6 075 996
Ostjate ettemaksete muutus	2 787	827 765
Muude võlgade muutus	25 613	-29 950
Rahavoog äritegevusest kokku	14 645 114	7 652 130
Rahavoog investeerimisest		
Kinnisvarainvesteeringu soetus	0	-72 427 495
Põhivara soetamine	-17 712	-161 068
Ühinemisest saadud tulu	2 865 030	0
Investeeringud aktsiatesse	2 543	0
Antud laenude tagasimaksed	0	717 357
Saadud intressid	409 871	144 952
Rahavoog investeerimisest kokku	3 259 732	-71 726 254
Rahavoog finantseerimistegevusest		
Pikaajaliste laenude tagasimaksed	-4 923 598	-2 422 023
Makstud intressid	-4 624 014	-1 632 397
Saadud laenud	0	70 000 000
Tagasimakstud laenud	-3 500 000	-1 000 000
Rahavoog finantseerimistegevusest kokku	-13 047 612	64 945 580
Rahavoog kokku	4 857 229	871 456
Raha perioodi alguseks	2 429 344	1 557 888
Raha perioodi lõpuks	7 286 578	2 429 344
Raha ja ekvivalentide muut	4 857 229	871 456

Juhatuse liige Ralf Öng

09.06.09

Aastaaruaande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

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

Nõuete hindamine

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Materiaalne põhivara

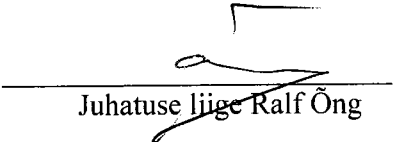
Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 10 000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekutest. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

Kinnisvara investeeringud

Kinnisvara investeeringuid kajastatakse õiglasel väärtuses. 31.12.2006.a seisuga hinnati hooned mida renditakse renditulu saamiseks kinnisvaraekspertide hinnangu alusel õiglasel väärtusesse kasutades võrdlusmeetodit (0.7) ja kapitaliseeritud tulude meetodit (0,3)

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.


Juhatuse liige Ralf Öng

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.

Lisa 1. Materiaalse põhivara liikumine

	Maa ja ehitised	Seadmed ja masinad	Kinnisvara investeering	Immateriaalne põhivara	Lõpeta-mata ehitus	Arvestatud kulum	Kokku
Seisuga 31.12.2005	8 108 600	1 626 121	58 190 550	13 275		-364 193	67 574 353
Soetatud 2006.a	7 879 833	68 108			18 224 866		26 172 807
2006.a kulum	(-8704)	(-283915)	(-817892)			-1 110 511	-1 110 511
Seisuga 31.12.2006	15 988 433	1 694 229	58 190 550	13 275	18 224 866	-1 474 704	92 636 649
Soetatud 2007.a	94 085	312 423	90 558 277		-18 224 866		72 739 919
2007.a kulum	(-87130)	(-247228)	(-1723475)			-2 057 833	-2 057 833
Seisuga 31.12.2007	16 082 518	2 006 653	148 748 827	13 275	0	-3 532 537	163 318 736
Soetatud 2008.a		17 712					17 712
2008.a kulum		(-182 164)				-1 005 488	-1 005 488
Seisuga 31.12.2008	16 082 518	2 024 365	148 748 827	13 275	0	-4 538 025	162 330 960

Materiaalseks põhivaraks on vara, mille kasutusega on pikem ühest aastast ning soetusmaksumus on suurem kui 10 000 krooni. Alla 10 000 krooni loetakse vara väheoluliseks varaks ning kantakse kogusummas kuludesse. Kasutusel on lineaarne amortisatsiooniarvutusmeetod. Masinate ning seadmete amortisatsiooninormiks on 20% aastas.

Juhatuses liige Ralf Öng

09.06.09

Lisa 2. Maksuvõlad

Bilansis näidatud maksuvõlg ja ettemaks koosneb:

	2008		2007	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	235 281		235 602
Ettevõtte tulumaks	0	1 063		1 128
Sotsiaalmaks	0	8 546		8 096
Töötuskindlustus	0	186	35	
Kinnipeetud tulumaks	0	2 459		2 322
Pensionikindlustus	0	0	2	
Maksuintressid	5 554	0	5 554	
Kokku	5 554	247 535	5 591	247 148

Lisa 3. Müügitulu

Esma Vara AS realiseerimise netokäive oli 100 % Eesti sisene käive:

EMTAK		2008	2007
68201	Kinnisvara rendile andmine	17 927 515	11 756 566
	Kokku	17 927 515	11 756 566

Lisa 4. Aktsiakapital ja aazio

Aktsiakapital üldsummas 400 000 krooni jaguneb 400 lihtaktsiaks nimiväärtusega 1000 krooni.

Juhatuse liige Ralf Öng

Lisa 5. Laenud

Saadud laenud:	2008	2007
SEB Ühispank		
Pikaajaline osa	68 084 754	73 158 836
<u>Järgmisel perioodil tagasimakstav osa</u>	<u>4 923 604</u>	<u>4 773 125</u>
Kokku	73 008 358	77 931 961
Intressimäär: 6kuu EURIBOR + 0,8%		

Korea Motors AS	0	3 500 000
Intressimäär 4%		

Laenude tgatised

Ühispanga laen kinnistu Paldiski mnt.100,
hüpoteek summas 18 000 000 ning Tähesaju tee 14,
hüpoteek 70 000 000

Välja antud laenud

Livortek OÜ	0	140 000
-------------	---	---------

Lisa 6. Kinnisvara investeeringud.

Kinnisvara investeeringud on 2008.a aruandes kajastatud õiglase meetodiga

Kinnisvara investeeringute koosseis seisuga 31.12.2008

1.Hooned Tartus ja Tallinnas	54 000 000
2.Maa Tartus ja Tallinnas	4 190 550
<u>3.Tähesaju tee 14, Tallinn</u>	<u>90 558 277</u>
Kokku	148 748 827

Juhatuse liige Ralf Öng

09.06.09

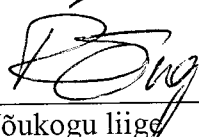
2008.a majandusaasta aruanne

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008 majandusaasta aruandele

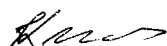
Nõukogu on AS Esma Vara 2008 majandusaasta aruande heaks kiitnud. Aruanne on kinnitatud ainuaktsionäri poolt 09.06.2009 a. otsusega.



Juhatuse liige Ralf Öng



Nõukogu liige
Riin Öng
(isikukood46108030319)



Nõukogu liige
Heldi Kruus
(isikukood: 45308122273)



Nõukogu liige
Eva-Liisa Öng
(isikukood: 48307060225)

AS Esma Vara 2008. a kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide kasum	47 974 645
2008 a. puhaskasum	9 407 068

Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2008	57 381 713
--	------------

Juhatus teeb ettepaneku dividende maksta 3000 000 krooni kuid tulenevalt SEB

Ühispangaga sõlmitud laenulepingust tuleb väljamaks pangaga kooskõlastada

Kasumi jääk peale lubatud dividendi väljamakset 54 381 713 krooni

Tallinnas 31.mai 2009.a

Juhatuse liige Ralf Õng

**Esma Vara AS (reg.nr.10103770) aktsionärid 2008a.
majandusaasta aruande kinnitamise seisuga**

Aktsionärid 2008.a. majandusaasta aruande kinnitamise toimumise seisuga:

Nimi	isikukood	aktsiate arv	summa
Ralf Õng	35502030244	400	400 000 elukoht Tallinn



Juhatuses liige Ralf Õng

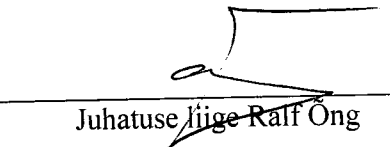
Esma Vara AS ainuaktsionäri otsus

2008.a majandusaasta aruande kinnitamine.

Kasumi jaotamine

Tallinnas 31. mai 2009.a

1. Kinnitada 2008.a majandusaasta aruanne, mille bilansi lõppsumma on 170 304 612 (ükssada seitsekümmend miljonit kolmsada neli tuhat kuussada kaksteist) krooni ja kasumiaruanne, mis näitab kasumit 9 407 068 (üheksa miljonit nelisada neli tuhat kuuskümmend kaheksa) krooni.
2. Dividende dividendide väljamaks 3000 000 miljonit kooskõlastada laenuandjaga .



Juhatuse liige Ralf Öng

**AS Esma Vara aruandeaasta müügitulu jaotus (kroonides)
vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile
(EMTAK)**

TEGEVUSE KIRJELDUS	kood	2008	2007
Enda kinnisvara rendile andmine	68201	17 927 515	11 756 566
Kokku		17 927 515	11 756 566


Juhatuse liige Ralf Öng

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS Esma Vara aktsionärile

Oleme auditeerinud *AS Esma Vara, reg.kood 10103770, Paldiski mnt 100, Tallinn 13522* raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, lehekülgedel 3 kuni 11, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande 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 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 arvnäitajate 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 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 meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Esma Vara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Audiitor

Katrin Kaasik

09.06.2009.a

09.06.09

Tehnika 55 Tallinn 10136