

## **MAJANDUSAASTA ARUANNE**

**aruandeaasta algus:** 01.01.2012

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2012

**ärinimi:** Aktsiaselts Esmar Vesiroos

**registrikood:** 10356711

**tänava/talu nimi,** Esplanaadi 42A (LILLE 4-316)  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Pärnu linn

**maakond:** Pärnu maakond

**postsihtnumber:**

**telefon:** +372 53784682, +372 4470535

**faks:** +372 4470535

**e-posti aadress:** esmar.vesiroos@rambler.ru

## 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                                 | 10 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                 | 10 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 10 |
| Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad     | 11 |
| Lisa 6 Varud                                | 11 |
| Lisa 7 Materiaalne põhivara                 | 12 |
| Lisa 8 Kapitalirent                         | 12 |
| Lisa 9 Laenukohustused                      | 14 |
| Lisa 10 Võlad ja ettemaksed                 | 15 |
| Lisa 11 Aktsiakapital                       | 15 |
| Lisa 12 Müügitulu                           | 16 |
| Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 16 |
| Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud           | 16 |
| Lisa 15 Tööjõukulud                         | 17 |
| Lisa 16 Finantstulud ja -kulud              | 17 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                    | 17 |

## Tegevusaruanne

AS Esmar Vesiroos põhitegevus oli lõppenud majandusaastal kinnisvaraarendus, kinnisvaravahendus. Tegevus toimub Pärnu linnas, privaatelamu 5 korteriga Pärnu kesklinnas, mille tarvis on soetatud maad. 2010. majandusaastal oktoobris sõlmiti ehitusleping Pärna 1-a kinnistu ehitamiseks. Ehitus lõppes novembris 2011.a. Korterite müügiga tegeleb kinnisvarafirma LVM.

Novembris - detsembris 2011.a suurendati tütarettevõtte OÜ Papiniidu Investeeringud osakapitali, millest AS Esmar Vesiroos osalus 100% (10 000 eurot). Tütarettevõtte on soetanud 8 maatükki, eesmärgiga ehitada väikeelamud, mis edaspidi realiseeritakse.

2013.aastal planeerib aktsiaselt tegevust jätkata kinnisvaraarendusega ( EMTAK 2008: 41101).

### Tulud kulud ja kasum

2012. aastal oli AS Esmar Vesiroosmüügitulu 186 128 €, (2011. aastal 0 €).Kauba- ja materjalikulud olid 225 039 € (2011. aastal 0 €), ning mitmesugused tegevuskulud olid 10 944 € ( 2011. aastal 7 784). Kulud tekkisid igapäevasest äritegevusest ja aasta lõppes kahjumiga 102 868 eurot.

### Majanduskeskkond ja selle mõjutused

2012. aastal toimus prognoositud üleminek majandustsükli tõusufaasi ning oli Eesti jõudnud seisu, kus on toimus majandus elavnemine .

### Osühingu olulisemad finantsnäitajad kajastuvad alljärgnevas tabelis

| Näitajad (tuh. eurodes)     | 2012     | 2011    |
|-----------------------------|----------|---------|
| Müügitulud                  | 186      | 0       |
| Ärikasum                    | - 75     | - 32    |
| Puhaskasum                  | - 103    | - 57    |
| Varad                       | 1 207    | 1 451   |
| Omakapital                  | 575      | 678     |
| ROA (puhaskasum/varad)      | - 8,5 %  | - 3,9 % |
| ROE (puhaskasum/omakapital) | - 17,9 % | - 8,4 % |

### Investeeringud

2007. aastal soetati kinnistu Audrus külalistemaja ehitamiseks, et arendada turismiteenust. Kinnisvaraturu keeruline olukord 2012. aastal on pidurdanud ettevõtte planeeritud tegevusi, mille tulemusena on ka külalistemaja arendusprojekt pooleli. Järgmisel aastal loodetakse esialgsed ideed teostada.

2012.aastal jaanuaris ja märtsis müüdnud Pärna 1-a väikeelamus kaks korterid ning müügis veel üks korter. 2013.aastal plaanis tütarettevõtet olevas kinnistutes ehitada veel väikeelamud, kuna nõudlus olemas.

Arengu- ja uurimiseväljaminekuid ettevõtte arengukava kohaselt lõppenud majandusaastal ei tehtud ning ei planeerita olulises osas teha ka järgmisel majandusaastal.

### Personal

2012. aastal oli AS Esmar Vesiroos keskmine töötajate arv 1, ning aruandeperioodil arvestati töötasudeks kokku 4 617 eurot (brutotasud). Juhatuse liikme tööd ei tasustatud ja firma juhtimisega tegeleb nõukogu esimes, kellele samuti töötasud ei ole arvestatud. AS Esmar Vesiroos nõukogu liikmed oma ettevõtte nõukogu liikmeksoleku eest aruandeaastal tasu ei saanud ning nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Juhatuse liige  
Viacheslav Pavlikov

## Raamatupidamise aastaaruanne

## Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2012       | 31.12.2011       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 210              | 656              | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2 356            | 6 246            | 3,4     |
| Varud                                        | 374 657          | 593 789          | 6       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>377 223</b>   | <b>600 691</b>   |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 5 242            | 6 359            | 5       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 632 725          | 632 725          | 3,17    |
| Materiaalne põhivara                         | 191 325          | 211 255          | 7       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>829 292</b>   | <b>850 339</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 206 515</b> | <b>1 451 030</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 140 835          | 208 654          | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 649            | 56 118           | 10      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>143 484</b>   | <b>264 772</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 487 568          | 507 927          | 9       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>487 568</b>   | <b>507 927</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>631 052</b>   | <b>772 699</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Aktsiakapital nimiväärtuses                  | 25 565           | 25 565           | 11      |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 652 766          | 709 953          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -102 868         | -57 187          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>575 463</b>   | <b>678 331</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>1 206 515</b> | <b>1 451 030</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2012            | 2011           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 186 128         | 0              | 12      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -225 039        | 0              | 13      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -10 944         | -7 784         | 14      |
| Tööjõukulud                                 | -5 203          | -4 238         | 15      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -19 930         | -19 930        | 7       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-74 988</b>  | <b>-31 952</b> |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -27 880         | -25 235        | 16      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-102 868</b> | <b>-57 187</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-102 868</b> | <b>-57 187</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2012            | 2011            | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -74 988         | -31 952         |         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                |                 |                 |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 19 930          | 19 930          |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>19 930</b>   | <b>19 930</b>   | 7       |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 3 890           | -5 618          | 3       |
| Varude muutus                                         | 219 132         | -295 762        | 6       |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -53 469         | 52 927          | 10      |
| Laekunud intressid                                    | 1               | 6               |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>114 496</b>  | <b>-260 469</b> |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                 |                 |         |
| Tasutud tütarettevõtjate soetamisel                   | 0               | -7 444          | 5       |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>0</b>        | <b>-7 444</b>   |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                 |                 |         |
| Saadud laenud                                         | 92 801          | 293 126         | 9       |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -198 390        | -2 067          | 9       |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                    | -6 054          | -23 198         | 8       |
| Makstud intressid                                     | -3 299          | -4 487          |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-114 942</b> | <b>263 374</b>  |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-446</b>     | <b>-4 539</b>   |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>656</b>      | <b>5 195</b>    | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-446</b>     | <b>-4 539</b>   |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>210</b>      | <b>656</b>      | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                                |                             | Kokku    |
|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------|
|                             | Aktsiakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |          |
| 31.12.2010                  | 25 565                         | 709 953                     | 735 518  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                                | -57 187                     | -57 187  |
| 31.12.2011                  | 25 565                         | 652 766                     | 678 331  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                                | -102 868                    | -102 868 |
| 31.12.2012                  | 25 565                         | 549 898                     | 575 463  |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

AS Esmar Vesiroos raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Esmar Vesiroos AS-ile kuulub tütarettevõtte Papiniidu Investeeringud OÜ, kuid emaettevõtte on vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest lähtudes Raamatupidamise Seaduse § 29 lg.1 p. 3-le (konsolideeriva üksuse müügitulud ja töötajate arv ei ületa piirmäära).

#### Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse raha kassas ja pangas arvelduskontodel. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

#### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni. Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

#### Nõuded ja ettemaksed

Finantsvaraks loetakse raha, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi, arvestades teadeolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Aruandeaasta koostamisel äriühingul ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole.

#### Varud

Varud võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest ostuga seotud otsestest kulutustest. Arenduskuludena kajastatakse kinnisvara arenduseks tehtud kulutusi.

#### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 300 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 300 euro, kantakse kuludesse väheväärtusliku varana ja koguselist arvestust peetakse bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel tema põhivara soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igal põhivara objektil

eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärad aastas põhivara gruppidele on järgmised:

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Ehitised                 | 10 - 20 aastat |
| Masinad ja seadmed       | 4 - 5 aastat   |
| Muu materiaalne põhivara | 2 - 4 aastat   |

Maad ei amortiseerita.

**Põhivara arvelevõtmise alampiir** 300€

### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustuste soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mis tõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast; või ettevõttele pole tingimusteta õigus kohustise tasumist edasi lükata kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustused

#### 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.

### Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt on tulumaksu objektiks ettevõtte kasumi asemel väljamakstud dividendid. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

### Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele.

Ettevõtte loeb seotud osapoolteks ettevõtte omanikke, juhatuse liikmeid ja nende lähedasi pereliikmeid ning nendega seotud ettevõtteid juhul kui eeldatakse olulise mõju olemasolu.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ja müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

### Kulud

Aruandeperioodi jooksul teenitud tuludest arvatakse maha samade tulude teenimisega seotud kulud. Kulutused millele vastavad tulud tekkivad järgmistel perioodidel, kajastatakse kuludena samadel perioodidel, kui nendega seonduvad tulud.

**Lisa 2 Raha**

(eurodes)

|                   | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|-------------------|------------|------------|
| Sularaha kassas   | 23         | 14         |
| Arvelduskontod    | 187        | 642        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>210</b> | <b>656</b> |

**Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed**

(eurodes)

|                                    | 31.12.2012     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|---------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 300            | 300                               |                     |                | 4       |
| Muud nõuded                        | 2 056          | 2 056                             |                     |                | 3       |
| Pikaajalised laenunõuded           | 632 725        |                                   |                     | 632 725        | 17      |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>635 081</b> | <b>2 356</b>                      |                     | <b>632 725</b> |         |

|                                    | 31.12.2011     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|---------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 6 246          | 6 246                             |                     |                | 4       |
| Ettemaksed                         | 0              |                                   |                     |                |         |
| Pikaajalised laenunõuded           | 632 725        |                                   |                     | 632 725        | 17      |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>638 971</b> | <b>6 246</b>                      |                     | <b>632 725</b> |         |

Pikaajalise laenunõudena on kajastatud nõue Papiniidu Investeeringud OÜ vastu, mis on ülevõetud seoses osaühingu asutamisega. Kuigi tütarettevõtte äritegevus on olnud kahjumiga, pole nõuet allahinnatud lähtudes talle kuuluvatest kaheksast kinnistust Pärnu linnas bilansilise maksumusega 643 tuhat eurot.

**Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad**

(eurodes)

|                                               | 31.12.2012 |           | 31.12.2011   |            |
|-----------------------------------------------|------------|-----------|--------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg | Ettemaks     | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     | 129        |           | 5 948        |            |
| Üksikisiku tulumaks                           |            | 57        |              | 60         |
| Sotsiaalmaks                                  |            | 7         |              | 56         |
| Kohustuslik kogumispension                    |            | 6         |              | 9          |
| Töötuskindlustusmaksed                        |            | 12        |              | 19         |
| Ettemaksukonto jääk                           | 171        |           | 298          |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>300</b> | <b>82</b> | <b>6 246</b> | <b>144</b> |

## Lisa 5 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                             |            |                   |                  |            |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|------------|-------------------|------------------|------------|
| Tütaretevõtja registrikood                            | Tütaretevõtja nimetus       | Asukohamaa | Põhitegevusala    | Osaluse määr (%) |            |
|                                                       |                             |            |                   | 31.12.2011       | 31.12.2012 |
| 11525059                                              | Papiniidu Investeeringud OÜ | Eesti      | kinnisvaraarendus | 100              | 100        |

| Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon: |              |            |                                        |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|------------|----------------------------------------|--------------|
| Tütaretevõtja nimetus                                    | 31.12.2011   | Omandamine | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2012   |
| Papiniidu Investeeringud OÜ                              | 6 359        |            | -1 117                                 | 5 242        |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>6 359</b> |            | <b>-1 117</b>                          | <b>5 242</b> |

## Lisa 6 Varud

(eurodes)

|                               | 31.12.2012     | 31.12.2011     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Lõpetamata toodang            | 374 657        | 593 789        |
| Kinnistu koos arenduskuludega | 374 657        | 593 789        |
| <b>Kokku varud</b>            | <b>374 657</b> | <b>593 789</b> |

2011.a on ümberkantud põhivarast kinnistu Pärnu linnas, Pärna 1-a kuhu ehitatakse korterelamu müügi eesmärgil. 2012.a ehituskulud moodustasid 13 575 eurot ja müüdüd 2 korterit 2012.a. alguses. 2013.a alguses müüdüd veel 2 korterit ja varud bilansi-koostamise päeval on 178 658 eurot.

## Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                                  | Maa      | Masinad ja<br>seadmed | Lõpetamata<br>projektid | Lõpetamata<br>projektid ja<br>ettemaksed | Kokku    |
|----------------------------------|----------|-----------------------|-------------------------|------------------------------------------|----------|
| <b>31.12.2010</b>                |          |                       |                         |                                          |          |
| Soetusmaksumus                   | 356 970  | 190 370               | 54 798                  | 54 798                                   | 602 138  |
| Akumuleeritud kulum              |          | -72 926               |                         |                                          | -72 926  |
| <b>Jääkmaksumus</b>              | 356 970  | 117 444               | 54 798                  | 54 798                                   | 529 212  |
| Amortisatsioonikulu              |          | -19 930               |                         |                                          | -19 930  |
| Ümberklassifitseerimised         | -243 229 |                       | -54 798                 | -54 798                                  | -298 027 |
| Ümberklassifitseerimine varudega | -243 229 |                       | -54 798                 | -54 798                                  | -298 027 |
| <b>31.12.2011</b>                |          |                       |                         |                                          |          |
| Soetusmaksumus                   | 113 741  | 190 370               | 0                       | 0                                        | 304 111  |
| Akumuleeritud kulum              |          | -92 856               |                         |                                          | -92 856  |
| <b>Jääkmaksumus</b>              | 113 741  | 97 514                | 0                       | 0                                        | 211 255  |
| Amortisatsioonikulu              |          | -19 930               |                         |                                          | -19 930  |
| <b>31.12.2012</b>                |          |                       |                         |                                          |          |
| Soetusmaksumus                   | 113 741  | 190 370               | 0                       | 0                                        | 304 111  |
| Akumuleeritud kulum              |          | -112 786              |                         |                                          | -112 786 |
| <b>Jääkmaksumus</b>              | 113 741  | 77 584                | 0                       | 0                                        | 191 325  |

## Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                          | 31.12.2012 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |                | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|------------------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|----------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                          |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5<br>aasta |              |             |             |         |
| AS Swedbank Liising                      | 0          |                                   |                        |                |              |             |             |         |
| <b>Kapitalirendikohustused<br/>kokku</b> | 0          |                                   |                        |                |              |             |             |         |

|                                  | 31.12.2011 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |                | Intressimäär              | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|----------------|---------------------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5<br>aasta |                           |             |             |         |
| AS Swedbank Liising              | 6 054      | 6 054                             |                        |                | 6 kuu<br>euribor<br>+2,9% | EUR         | 30.03.2012  | 9       |
| Kapitalirendikohustused<br>kokku | 6 054      | 6 054                             |                        |                |                           |             |             |         |

| Renditud varade bilansiline jääkmaksumus |        |        |
|------------------------------------------|--------|--------|
|                                          | 2012   | 2011   |
| Masinad ja seadmed                       | 77 584 | 97 514 |
| Kokku                                    | 77 584 | 97 514 |

## Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

|                               | 31.12.2012 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |                | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|-------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|----------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                               |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5<br>aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud           |            |                                   |                        |                |              |             |             |         |
| Edenton OÜ                    | 4 065      | 4 065                             |                        |                | 6%           | EUR         | 31.12.2013  | 17      |
| Papiniidu Investeeringud OÜ   | 2 600      | 2 600                             |                        |                | 0%           | EUR         | 31.12.2013  | 17      |
| Lühiajalised laenud kokku     | 6 665      | 6 665                             |                        |                |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud           |            |                                   |                        |                |              |             |             |         |
| Laenud aktsionäridelt         | 416 345    |                                   |                        | 416 345        | 5-6%         | EUR         | 31.12.2017  | 17      |
| Intressivõlad aktsionäridele  | 71 223     |                                   |                        | 71 223         |              |             |             | 17      |
| Laen ettevõttele(Constanta)   | 134 170    | 134 170                           |                        |                | 0%           | EUR         | 31.12.2013  |         |
| Pikaajalised laenud kokku     | 621 738    | 134 170                           |                        | 487 568        |              |             |             |         |
| Kapitalirendikohustused kokku | 0          |                                   |                        |                |              |             |             |         |
| Laenukohustused kokku         | 628 403    | 140 835                           |                        | 487 568        |              |             |             |         |

|                               | 31.12.2011 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |                | Intressimäär            | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|-------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|----------------|-------------------------|-------------|-------------|---------|
|                               |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5<br>aasta |                         |             |             |         |
| Lühiajalised laenud           |            |                                   |                        |                |                         |             |             |         |
| Edenton OÜ                    | 3 900      | 3 900                             |                        |                | 6%                      | EUR         | 31.12.2012  | 17      |
| Papiniidu Investeeringud OÜ   | 3 700      | 3 700                             |                        |                | 0%                      | EUR         | tähtajatu   | 17      |
| Swedbank AS                   | 195 000    | 195 000                           |                        |                | 6 kuu<br>euribor<br>+4% | EUR         | 22.09.2012  |         |
| Lühiajalised laenud kokku     | 202 600    | 202 600                           |                        |                |                         |             |             |         |
| Pikaajalised laenud           |            |                                   |                        |                |                         |             |             |         |
| Laenud aktsionäridelt         | 460 169    |                                   |                        | 460 169        | 5-6%                    | EUR         | 31.12.2017  | 17      |
| Intressivõlad aktsionäridele  | 47 758     |                                   |                        | 47 758         |                         |             |             | 17      |
| Pikaajalised laenud kokku     | 507 927    |                                   |                        | 507 927        |                         |             |             |         |
| Kapitalirendikohustused kokku | 6 054      | 6 054                             |                        |                |                         |             |             | 8       |
| Laenukohustused kokku         | 716 581    | 208 654                           |                        | 507 927        |                         |             |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                       | 31.12.2012     | 31.12.2011     |
| Masinaid ja seadmeid                                  | 77 584         | 97 514         |
| Muu materiaalne põhivara                              | 113 741        | 0              |
| Muud varad                                            | 414 034        | 593 789        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>605 359</b> | <b>691 303</b> |

Aruandeaastal Sedbanki laen 195 tuhat eurot on võetud korterelamu ehituse finantseerimiseks Pärna tänaval ja septembris 2012.a tasutud.

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2012   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 2 208        | 2 208                             |                     |             |         |
| Võlad töövõtjatele               | 359          | 359                               |                     |             |         |
| Maksuvõlad                       | 82           | 82                                |                     |             | 4       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 649</b> | <b>2 649</b>                      |                     |             |         |

|                                  | 31.12.2011    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 47 837        | 47 837                            |                     |             |         |
| Võlad töövõtjatele               | 470           | 470                               |                     |             |         |
| Maksuvõlad                       | 144           | 144                               |                     |             | 4       |
| Muud võlad                       | 0             |                                   |                     |             |         |
| Saadud ettemaksed                | 7 667         | 7 667                             |                     |             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>56 118</b> | <b>56 118</b>                     |                     |             |         |

Saadud ettemaksena on kajastatud võlaõiguslepingu alusel laekunud Pärna 1-a korter nr.3 ja nr.4 ettemaks (laenuloovutus leping), tehing toimus jaanuaris 2013.a.

Jaanuaris 2013 saadud põhivara kahjuhüüvitis 2055,70 eurot.

## Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

|                      | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 25 565     | 25 565     |
| Aktsiate arv (tk)    | 400        | 400        |
| Aktsiate nimiväärtus | 63.91      | 63.91      |

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2012.a moodustab 589 275 eurot.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 123 748 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 465 527 eurot.

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2012    |
|---------------------------------------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |         |
| Eesti                                       | 186 128 |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku         | 186 128 |
| Kokku müügitulu                             | 186 128 |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |         |
| kinnisvara müük                             | 185 662 |
| muud                                        | 466     |
| Kokku müügitulu                             | 186 128 |

## Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                           | 2012    |
|-------------------------------------------|---------|
| Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara        | 225 039 |
| Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused | 225 039 |

## Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                 | 2012   | 2011  |
|---------------------------------|--------|-------|
| Üür ja rent                     | 891    | 1 093 |
| Mitmesugused bürookulud         | 848    | 1 077 |
| Riiklikud ja kohalikud maksud   | 147    | 190   |
| Ostetud teenused                | 1 961  | 1 292 |
| Kindlustuskulud                 | 1 443  | 1 683 |
| Reklaam                         | 0      | 135   |
| Põhivara korrashoiukulud        | 3 090  | 1 910 |
| Audiit                          | 1 045  | 0     |
| Muud                            | 1 519  | 404   |
| Kokku mitmesugused tegevuskulud | 10 944 | 7 784 |

## Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                               | 2012         | 2011         |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                     | 4 618        | 4 050        |
| Sotsiaalmaksud                                | 418          | 188          |
| tulumaks erisoodustusest                      | 167          | 0            |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                      | <b>5 203</b> | <b>4 238</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale | 1            | 1            |

## Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                                               | 2012           | 2011           |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt | -1 117         | -1 085         |
| Intressitulud                                                 | 1              | 6              |
| Intressikulud                                                 | -26 764        | -24 156        |
| Intressikulu laenuidelt                                       | -26 716        | -23 332        |
| Intressikulu kapitalirendilt                                  | -48            | -824           |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>                           | <b>-27 880</b> | <b>-25 235</b> |

Laenuidelt arvestatud intressid:

Aruandeaastal arvestatud ja tasutud OÜ Edenton (ühised omanikud) laenuidelt intress 239 eurot (2011.a. 227 eurot).

Aktsionäride laenuidelt on aruandeaastal arvestatud intressid summas 23 466 eurot (2011.a. 19 669 eurot), lepingu järgi tasutakse intressid kohe peale laenu tasumist.

Aruandeaastal on arvestatud ja tasutud pangalaenu intress 3 011 eurot (2011.a. 3 436 eurot).

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2012 |            | 31.12.2011 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                                         | 632 725    | 2 600      | 632 725    | 3 700      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        |            | 487 568    |            | 507 927    |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |            | 4 065      |            | 3 900      |

Toimunud tehingud:

Aruandeaastal on aktsionäridelt saadud laenu 90 346 eurot (2011.a. 94 083 eurot) tagasimaksed 2 290 eurot (2011.a. 1 940 eurot) ning

arvestatud intresse 23 466 eurot (2011.a. 19 669 eurot).

Edenton OÜ (omanikega seotud ettevõtte) saadud laenu 165 eurot (2011.a 295 eurot) ja tehtud tagasimaksed 0 eurot ning arvestatud ja makstud intressid 239 eurot (2011.a. 227 eurot).

Tütärfirmalt Papiniidu Investeeringud on saadud 2011.a laenu 3 700 eurot, 2012.a tagastatud laen 1 100 eurot.

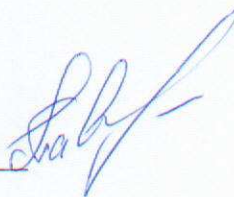
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi aruandeaastal.

AS ESMAR VESIROOS

2012.a majandusaasta aruanne

**TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2012.a MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

AS ESMAR VESIROOS 2012.aasta majandusaasta aruande, mis on kinnitatud  
üldkoosoleku poolt h. s. j. e. e. n. i. 2013.a otsusega, allkirjastamine:

Борислав Тавников   
Juhatusel liige

02.07.2013  
Kuupäev

Juhataja



# AUDIITORFIRMA KLEA

RÜÜTLI 51, PÄRNU 80010 Estonia

Tel. +372 44 90 900

Fax +372 44 90 901

E-mail klea@klea.ee

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Esmar Vesiroos aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Esmar Vesiroos raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

### Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

### Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta. Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta.

Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega auditiarvamusele.

### Märkusega arvamuse alus

AS Esmar Vesiroos 31.12.2012.a. bilansis kajastatud põhivarad jääkmaksumusega 191 tuhat euri turuväärtus võib osutada madalamaks 40 tuhat euri.

### Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt AS Esmar Vesiroos finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga

Kalle Lahe

Vandeaudiitori number 55

Audiitorfirma KLEA OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 18

Rüütli 51, 80010 Pärnu

02.07.2013

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2012     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 652 766        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -102 868       |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>549 898</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 549 898        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>549 898</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2012     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 652 766        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -102 868       |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>549 898</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 549 898        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>549 898</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                  | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Hoonestusprojektide arendus | 41101      | 186128          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                      |
|-----------------|---------------------------|
| Telefon         | +372 4470535              |
| Faks            | +372 4470535              |
| Mobiiltelefon   | +372 53784682             |
| E-posti aadress | esmar.vesiroos@rambler.ru |