

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

02. 07. 2009

28h 104732
.....
E

**ESTIKO INVESTEERINGUTE AS
TARTU**

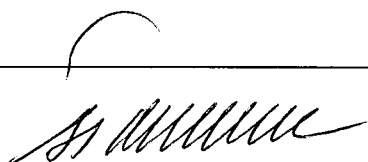
2008. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Tehase 16 50107 Tartu Eesti Vabariik
Äriregistri kood:	10164926
Telefon:	372 7308 300
Faks:	372 7308 301
E-posti aadress:	<u>estiko@estiko.ee</u>
Veebilehe aadress:	www.estiko.ee
Tegevusalad:	kinnisvara üürileandmine kinnisvara haldamine
Audiitor	Audiitorbüroo ELSS AS
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2008 - 31.12.2008



Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	11
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	17
Lisa 3 Maksud	17
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	17
Lisa 5 Tütarettevõtjad	17
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 7 Materiaalne põhivara	19
Lisa 8 Immateriaalne põhivara.....	20
Lisa 9 Kasutusrent.....	20
Lisa 10 Laenukohustused.....	21
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	22
Lisa 12 Omakapital	22
Lisa 13 Müügitulu	22
Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu.....	23
Lisa 15 Turustuskulud.....	23
Lisa 16 Üldhaldus- ja arenduskulud.....	23
Lisa 17 Muud äritulud.....	23
Lisa 18 Muud ärikulud.....	23
Lisa 19 Laenude tagatised ja panditud varad	23
Lisa 20 Tingimuslikud kohustused	24
Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega	24
SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	26
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK).....	27
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	28
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	29



TEGEVUSARUANNE

Estiko Investeeringute AS-i põhitegevusaladeks on kinnisvara arendamine, üürimine ja haldamine.

Estiko Investeeringute AS-i emaettevõtteks on AS Estiko, mis kuulub omakorda AS Rondam Grupp kontserni.

2008. aastal kuulusid kinnisvaraobjektidena ettevõtja põhitegevusvaldkonda sisustusele orienteeritud kaubanduskeskus Sisustus E-Kaubamaja (aadressil Tehase 16, Tartu) ning tootmishoonete kompleks Tehase-Teguri tänava kinnistul (Tartu). Lisaks põhiobjektidele toimus Estiko Investeeringute AS kaudu mitmete teiste kinnisvaraprojektide (sh Emajõe Ärikeskuse büroohoone Soola 8, Tartu; Emajõe Kaubahall Küüni 7, Tartu; Tasku moe- ja vabaajakeskus Turu 2, Tartu) juhtimine ning arendamine.

Olulised sündmused 2008

Sisustus E-Kaubamaja:

Alates 01. jaanuarist 2008. aastast anti Sisustus E-Kaubamaja hoone kasutusrendile konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale OÜ Sisustus E-Kaubamaja. Estiko Investeeringute AS on jätkuvalt hoone omanikfirma.

Tehase – Teguri tn kinnistu, nn Tehase projekt:

Tehase projekti suurim üürnik on AS Estiko-Plastar, kelle kasutuses on ca 85% kogu välja üüritud pinnast. Kokku on Tehase projektis välja üüritud pinda 18 838 m².

Aruandeaastal investeeriti jätkuvalt AS Estiko-Plastar tootmishoonetesse – lõpetati valmistoodangu lao renoveerimine, tootmistehhidesse paigaldati uus ventilatsioonisüsteem, mis oluliselt parandab ettevõtte töökeskkonda ja –tingimusi.

Majandustulemused:

Põhinäitajad (tuhandetes kroonides)

	2008	2007	juurdekasv	
Käive	27 824	23 908	3 916	16,4%
Puhaskasum	7 762	7 952	-190	-2,4%
Brutorentaablus				
(brutokasum/netokäive) x 100	57,1%	46,9%	-	10,2%
Ärimentaablus (äri kasum/netokäive) x 100	25,4%	22,9%	-	2,5%
Puhasrentaablus				
(puhaskasum/netokäive) x 100	27,9%	33,3%	-	-5,4%
Omakapitali rentaablus				
(puhaskasum/aasta keskmine omakapital) x 100	9,9%	11,3%	-	-1,4%
Varade rentaablus				
(puhaskasum/aasta keskmised varad) x 100	6,1%	8,4%	-	-2,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja				
(käibevara/lühiajalised kohustused) x 100	35,4%	15,5%	-	19,9%
Omakapitalimäär (omakapital/varad)	53,8%	73,9%	-	-20,1%

2008. aastal saadi finantstulu- ja kulu tütarettevõtjate aktsiatelt kokku 1 861 tuhat krooni, sealhulgas ASst Emajõe Kaubahall finantstulu 2 529 (2007: 2 581) tuhat krooni ja OÜlt Estiko Kinnisvarahaldus finantskulu -668 (2007: 2 091) tuhat krooni.



Estiko Investeeringute ASi müügitulu oli 2008. aastal 27 824 tuhat krooni (2007: 23 908 tuhat krooni). Müügitulu koosnes: ruumide üürileandmine 9 821 tuhat krooni (2007: 11 514 tuhat krooni), vähenemine 14,7%, kommunaal- ja haldusteenuse vahendus 8 506 tuhat krooni (2007: 5 498 tuhat krooni) ning juhtimisalase tegevuse vahendus 9 497 tuhat krooni (2007: 6 896 tuhat krooni).

Aruandeaastal arvestati töötasudeks koos sotsiaalmaksuga kokku 4 212 (2007: 3 708) tuhat krooni. Keskmiselt töötas aruandeaastal ettevõttes 17 (2007: 15) töötajat. 01.01.2008. aastal võeti üle kõik tütarettevõtja OÜ Estiko Kinnisvarahaldus kehtivad töölepingud eesmärgiga koondada haldus- ja tehnohoolduse meeskond ühte ettevõttesse.

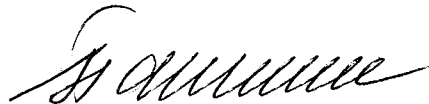
Ettevõtte juhatus on üheliikmeline, juhatuse liikmele arvestati tasu koos sotsiaalmaksuga 638 (2007: 638) tuhat krooni. Nõukogu liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.

Arengusuunad:

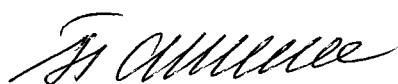
2009. aastal on plaanis lõpetada tootmise laiendamiseks mõeldud tootmishoone projekteerimine ning taotleda Tartu linnalt hoone püstitamiseks ehitusluba.

Järgneval majandusaastal on planeeritud aktiivne müügitegevus eesmärgiga leida Tehase tänaval paiknevatesse vabadele üüripindadele uusi üürnikke.

Prioriteetsete tegevuste plaanis on esikohal nii Tehase tänaval paiknevate üürnike kui ka Sisustus E-Kaubamaja üürnike rahulolu suurendamine.



Ain Tammvere
Juhatuses liige

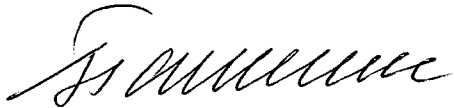


RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 24 toodud Estiko Investeeringute ASi 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Estiko Investeeringute AS on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Ain Tammvere
Juhatus liige

Tartu, 14. aprill 2009. a

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....11.05.2009.....
Signature/allkiri.....ke F.....
Audiitorbüroo ELSS AS



Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	<i>Viide lisale</i>	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha		878	267
Nõuded ja ettemaksed	2,3	10 146	3 769
Varud		31	33
Käibevara kokku		11 055	4 069
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4,5	71 230	27 389
Kinnisvarainvesteeringud	6	69 362	63 975
Materiaalne põhivara	7	925	5 134
Immateriaalne põhivara	8	75	119
Põhivara kokku		141 592	96 617
VARAD KOKKU		152 647	100 686
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10	2 320	32
Võlad ja ettemaksed	11	28 925	26 153
Lühiajalised kohustused kokku		31 245	26 185
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	10	39 236	97
Pikaajalised kohustused kokku		39 236	97
KOHUSTUSED KOKKU		70 481	26 282
Omakapital			
Aktiivkapital	12	45 000	45 000
Kohustuslik reservkapital		2 182	1 784
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		27 222	19 668
Aruandeaasta kasum		7 762	7 952
OMAKAPITAL KOKKU		82 166	74 404
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		152 647	100 686

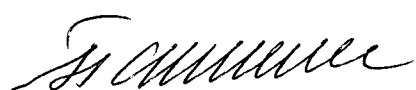
Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 11.05.2009
 Signature/allkiri... *leF*
 Audiitorbüroo ELSS AS

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	<i>Viide lisale</i>	2008	2007
Müügitulu	13	27 824	23 908
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14	-11 947	-12 701
Brutokasum		15 877	11 207
Turustuskulud	15	-833	-1 452
Üldhaldus- ja arenduskulud	16	-8 005	-4 010
Muud äritulud	17	60	49
Muud ärikulud	18	-33	-312
Ärikasum		7 066	5 482
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud investeringutelt tütarettevõtjatesse	5	1 841	4 672
Intressikulud	21	-2 160	-2 471
Kahjum valuutakursi muutustest		-1	0
Muud finantstulud ja -kulud		1 016	269
Finantstulud ja -kulud kokku		696	2 470
Aruandeaasta puhaskasum		7 762	7 952

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 11.05.2009
 Signature/allkiri..... KcF
 Audiitorbüroo ELSS AS

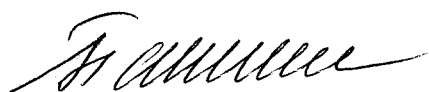


Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides, otsene meetod)

	<i>Viide lisale</i>	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
LAEKUMISED		25 284	27 016
Ostjatelt		24 133	25 164
Muudest lühiajalistest nõuetest		1 151	1 852
VÄLJAMAKSED		-13 408	-15 228
Tarnijatele kaupade ja teenuste eest		-8 463	-10 023
Maksudeks		-2 000	-2 494
Töötasudeks		-2 892	-2 630
Muude kulude eest (viitvõlgnevus)		-49	-77
Muud väljamaksed		-4	-4
Rahavood äritegevusest kokku		11 876	11 788
Rahavood investeerimistegevusest			
VÄLJAMAKSED		-49 896	-10 395
Kinnisvarainvesteeringute eest		-7 896	-10 395
Laen gruppettevõtjale	4	-42 000	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku:		-49 896	-10 395
Rahavood finantseerimistegevusest			
LAEKUMISED		42 000	0
Saadud laenu pangast	10	42 000	0
VÄLJAMAKSED		-3 369	-1 807
Pangalaenude tagasimakse	10	-541	0
Mittekonverteeritavate laenude tagasimakse	10	-32	-32
Tasutud intressi		-2 705	-1 775
Muude finantskulude tasumine		-91	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku:		38 631	-1 807
Rahavood kokku:		611	-414
RAHA ALGSALDO		267	681
RAHA LÖPPSALDO		878	267

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifiitseerimiseks
 Date/kuupäev.....11.05.2009.....
 Signature/allkiri.....kef.....
 Audiitorbüroo ELSS AS

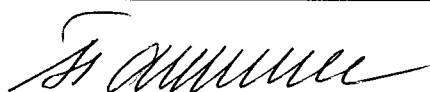


Omakapitali muutuste aruanne
 (tuhandetes kroonides)

	Aktiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Omakapital 31.12.2006	45 000	1 355	20 097	66 452
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	429	-429	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	7 952	7 952
Omakapital 31.12.2007	45 000	1 784	27 620	74 404
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	398	-398	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	7 762	7 762
Omakapital 31.12.2008	45 000	2 182	34 984	82 166

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 12.

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....11.05.2009.....
 Signature/allkiri.....kefi.....
 Audiitorbüroo ELSS AS



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Estiko Investeeringute ASi 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava 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.

Estiko Investeeringute ASi arvestus- ja esitusvaluutaks on Eesti kroon. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

Estiko Investeeringute AS ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 100% tema aktsiatest kuuluvad emattevõttele AS Estiko, mille emattevõtte AS Rondam Grupp koostab ja avalikustab konsolideeritud auditeeritud aastaaruande.

A. Finantsvarad

Finantsvarade oste ja müüke on järjepidevalt kajastatud tehingu väärtuspäeval, s.o päeval, mil Estiko Investeeringute AS saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

B. Raha ja ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha, raha pankade arveldusarvetel ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

C. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

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

D. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algsest arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 11.05.2009
Signature/allkiri..... *kefi*
Audiitorbüroo ELSS AS

E. Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Investeeringud tütarettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osalust omandatud tütarettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Tütarettevõtjate aktsiad ja osad“.

F. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtja 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, laenukulud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel 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 amortisatsiooni-määrade vahemik on 2-33,3% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 11.05.2009

Signature/allkiri..... ke

Audiitorbüroo ELSS AS

lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

G. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) 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.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ja kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara 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.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- | | |
|------------------------------|----------|
| • Masinad ja seadmed | 15-20% |
| • Muu inventar ja IT seadmed | 10-33,3% |

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele (vaata ka arvestuspõhimõtet lõigus I).

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 11.05.2009
Signature/allkiri K.F.
Audiitorbüroo ELSS AS

H. Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalne põhivara jagatakse määratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks. Määramata pikkusega kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid (äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus) ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni (vaata ka arvestuspõhimõtet lõigus I).

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Igal bilansipäeval hinnatakse vara amortisatsiooniperioodide ning -meetodi põhjendatust. Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Arendusväljaminekud 20%
- Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara 20-33%

Määratud elueaga varade puhul hinnatakse vara väärtuse langust, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad võimalikule väärtuse langusele (vaata ka arvestuspõhimõtet lõigus I).

Tarkvara

Immateriaalse varana kajastatakse ostetud arvutitarkvara, mis ei ole seonduva riistvara lahutamatu osa. Arvutitarkvara arenduskulud kajastatakse immateriaalse varana, kui need on otseselt seotud selliste tarkvaraobjektide arendamisega, mis on eristatavad, ettevõtte poolt kontrollitavad ning mille kasutamisest saadakse tulevast majanduslikku kasu pikema aja kui ühe aasta jooksul. Kapitaliseeritavad arvutitarkvara arenduskulud hõlmavad tööjõukuluseid ning muid arendamisega otseselt seotud kulutusi. Arvutitarkvara jooksva hooldusega seotud kulud kajastatakse kasumiaruandes kuludena. Arvutitarkvara kulud amortiseeritakse hinnangulise kasuliku eluea jooksul, mille pikkus on kuni 5 aastat.

Muu immateriaalne põhivara

Kulutused patentide, kaubamärkide, litsentside ja sertifikaatide soetamiseks kapitaliseeritakse, kui on võimalik hinnata neilt kulutustelt tulevikus saadavat tulu. Muu immateriaalne põhivara kantakse kuluks lineaarselt eeldatava kasuliku eluea jooksul, mille pikkus ei ületa 5 aastat.

I. Varade väärtuse langus

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade (sh firmaväärtus) puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega. Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid, raamatud) ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglase väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (*cash generating unit*).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 11.05.2009.....
Signature/allkiri..... Kc F..... 13
Auditiõrbüroo ELSS AS



J. Kasutusrendid

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

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

K. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

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

L. Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdiseväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

M. Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummal. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

N. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

O. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Müügitulu tekib kinnisvarainvesteeringute kasutusrendile andmisest ning sellega seonduvate teenuste müügist. Kajastamise perioodi pikkuseks on üks kuu ning tulu kajastatakse vastava teenuse osutamise kuus.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

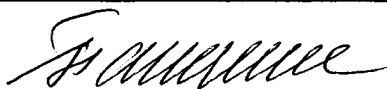
P. Kohustuslik reservkapital

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 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Q. Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Estiko Investeeringute AS-i seotud osapoolteks on:

- emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- tütarettevõtted;
- emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju Estiko Investeeringute AS-i ärilistele otsustele;
- punktis d kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.



Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 11.05.2009
Signature/allkiri..... KoF
Audiitorbüroo ELSS AS

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	352	892
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 3)	45	917
Muud lühiajalised nõuded	9 746	1 950
<i>sh nõuded emattevõtja ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu (lisa 21)</i>	9 743	1 950
<i>sh muud nõuded</i>	3	0
Ettemaksed teenuste eest	3	10
Nõuded ja ettemaksed kokku	10 146	3 769

Lisa 3 Maksud

	31.12.2008		31.12.2007	
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1	2	0
Käibemaks (lisa 2)	43	0	915	0
Üksikisiku tulumaks	0	61	0	61
Sotsiaalmaks	0	111	0	104
Muud maksud	0	9	0	16
Maksuintressid (lisa 2)	2	0	0	0
Maksud kokku (lisa 2, 11)	45	182	917	181

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Tütarettevõtete aktsiad või osad (lisa 5)	29 230	27 389
Pikaajalised nõuded	42 000	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	71 230	27 389

Estiko Investeeringute AS andis konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale ASle Ülikoolilinna Ärikeskus pikaajalist laenu 42 000 tuhat krooni Tasku moe- ja vabaajakeskuse väljaehituseks. Laenulepingu intressi arvestatakse samadel alustel kui laen saadi ASlt Hansapank ehk intressimäär on 6 kuu Euribor + 1,5%. Laenusumma tagastamise lõpptähtaeg on 31.05.2021.aasta.

Lisa 5 Tütarettevõtjad

2008. a omas Estiko Investeeringute AS osalust järgmistes tütarettevõtetes:

Asukoht	OÜ Estiko		AS Emajõe Kaubahall	
	Kinnisvarahaldus		Eesti	
	Eesti kinnisvara haldus		kinnisvara üürileandmine ja haldus	
Põhitegevus	ehituse vahendustegevus			
	2008	2007	2008	2007
Aasta alguses				
Osaluse %	100	100	100	100
Osaluse bilansiline väärtus	2 635	544	24 754	22 173
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis	2 635	544	24 754	22 173
Aruandeaasta tehingud				
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/-kahjum	-688	2 091	2 529	2 581
Aasta lõpul				
Osaluse %	100	100	100	100
Osaluse bilansiline väärtus	1 947	2 635	27 283	24 754
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis	1 947	2 635	27 283	24 754

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identiteetseerimiseks

Date/kuupäev..... 11.05.2009 16

Signature/allkiri..... K.T.
Audiitorbüroo ELSS AS

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

	Saldo 31.12.2007	Lisandus	Vähenes	Saldo 31.12.2008
Soetusmaksumus				
Sisustus E-Kaubamaja	67 034	976	-107	67 903
Tehase	25 008	8 712	0	33 720
Kokku	92 042	9 688	-107	101 623
Kulum				
Sisustus E-Kaubamaja	-20 094	-2 745	21	-22 818
Tehase	-7 973	-1 470	0	-9 443
Kokku	-28 067	-4 215	21	-32 261
Jääkmaksumus				
Sisustus E-Kaubamaja	46 940	-1 769	-86	45 085
Tehase	17 035	7 242	0	24 277
Kokku	63 975	5 473	-86	69 362
	Saldo 31.12.2006	Lisandus	Vähenes	Saldo 31.12.2007
Soetusmaksumus				
Sisustus E-Kaubamaja	66 718	316	0	67 034
Tehase	18 568	6 640	-200	25 008
Kokku	85 286	6 956	-200	92 042
Kulum				
Sisustus E-Kaubamaja	-16 925	-3 169	0	-20 094
Tehase	-7 121	-915	63	-7 973
Kokku	-24 046	-4 084	63	-28 067
Jääkmaksumus				
Sisustus E-Kaubamaja	49 793	-2 853	0	46 940
Tehase	11 447	5 725	-137	17 035
Kokku	61 240	2 872	-137	63 975

2008. aasta olulisemad investeeringud:

- Sisustus E-Kaubamaja 2. korruse osaline ümberehitus summas 456 tuhat krooni;
- Sisustus E-Kaubamaja korrusparkla uuendamine koos territooriumi asfalteerimisega summas 482 tuhat krooni;
- Sisustus E-Kaubamaja muud investeeringud hoonesse summas 38 tuhat krooni;
- Tehase 16A valmistoodangu lao välisrajatiste renoveerimine summas 508 tuhat krooni;
- Tehase 16B tootmistehhides ventilatsiooni väljaehitus summas 8 086 tuhat krooni;
- Muud ehitustööd Tehase tänava territooriumil summas 118 tuhat krooni.

Seoses Sisustus E- kaubamaja korrusparkla uuendamisega kanti maha parklasse paigaldatud ajutine hüdroisolatsioon jääkväärtusega 26 tuhat krooni. Samuti kanti maha Sisustus E-Kaubamaja valvepult jääkväärtusega 60 tuhat krooni. Nimetatud seade müüdi müügihinnas 80 tuhat krooni konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale AS Emajõe Ärikeskus, kasum põhivara müügist 20 tuhat krooni (vt lisa 17).

2009. aastal jätkatakse Tehase tn piirkonna arendamistegevusega ning tehakse ettevalmistusi tootmistehhhide kaasajastamiseks.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 11.05.2009
 Signature/allkiri..... k.e.f.
 Audiitorbüroo ELSS AS

Kasutusrendi tingimustel väljaüritav kinnisvara

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	9 821	11 514
sh Sisustus E-Kaubamaja	3 629	7 050
sh Tehase projekt	6 192	4 464
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-1 507	-4 111
sh Sisustus E-Kaubamaja	0	-2 926
sh Tehase projekt	-1 507	-1 185
Netotulu kinnisvarainvesteeringute üürimisest	8 314	7 403

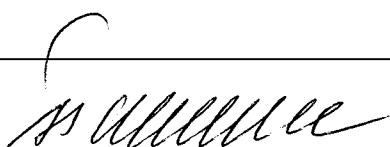
Alates 01. jaanuarist 2008.a on Sisustus E-Kaubamaja iseseisev äriüksus ning katab kõik halduskulud oma ettevõtlustegevusest. Estiko Investeeringute AS on andnud hoone kasutusrendile konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale OÜ Sisustus E-Kaubamaja.

Kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 19).

Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007	538	301	5 025	5 864
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-538	-192	0	-730
Jääkmaksumus 31.12.2007	0	109	5 025	5 134
<u>Aruandeaasta tehingud</u>				
Ostud	0	6	4 572	4 578
Amortisatsioonikulu	0	-51	0	-51
Ümberklassifitseerimine	0	0	-8 736	-8 736
Soetusmaksumus 31.12.2008	538	307	861	1 706
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-538	-243	0	-781
Jääkmaksumus 31.12.2008	0	64	861	925

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	538	227	450	1 215
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-532	-133	0	-665
Jääkmaksumus 31.12.2006	6	94	450	550
<u>Aruandeaasta tehingud</u>				
Ostud	0	74	4 724	4 798
Amortisatsioonikulu	-6	-59	0	-65
Ümberklassifitseerimine	0	0	-149	-149
Soetusmaksumus 31.12.2007	538	301	5 025	5 864
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-538	-192	0	-730
Jääkmaksumus 31.12.2007	0	109	5 025	5 134



Initialed for identification purposes only
 Alk kirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 11.05.2009
 Signature/alkiri..... K.D.
 Audiitorbüroo ELSS AS

Kinnisvaraobjekte kajastatakse kuni valmimiseni ja arvele võtmiseni lõpetamata ehitusena. Arvele võtmisel klassifitseeritakse varaobjektid vastavalt nende kasutusotstarbele kas materiaalseks põhivaraks või kinnisvarainvesteeringuteks. Aruandeaastal on selliseid varaobjekte kinnisvarainvesteeringutena arvele võetud 8 736 tuhande krooni ulatuses (2007: 149 tuhat krooni).

Bilansipäeva seisuga on lõpetamata ehitusena arvel Tehase tn projekti arengukava, detailplaneeringu ja mõõdistamisega seotud kulud summas 476 tuhat krooni (2007.a: 476 tuhat krooni), hoone Tehase 16B tootmistehhide projekteerimiskulutused summas 349 tuhat krooni ning Sisustus E-Kaubamaja 3. korruse ümberehitusega seotud kulud summas 36 tuhat krooni.

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

	Muu immateriaalne põhivara
Soetusmaksumus 31.12.2007	235
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-116
Jääkmaksumus 31.12.2007	119
<u>Aruandeaasta tehingud</u>	
Ostud	3
Amortisatsioonikulu	-47
Soetusmaksumus 31.12.2008	238
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-163
Jääkmaksumus 31.12.2008	75

	Muu immateriaalne põhivara
Soetusmaksumus 31.12.2006	235
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-65
Jääkmaksumus 31.12.2006	170
<u>Aruandeaasta tehingud</u>	
Ostud	0
Amortisatsioonikulu	-51
Soetusmaksumus 31.12.2007	235
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-116
Jääkmaksumus 31.12.2007	119

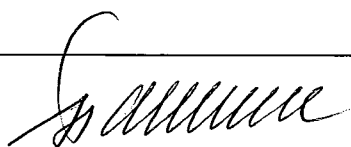
Immateriaalse põhivarana kajastatakse kinnisvara haldussüsteemi „Elkis“. Haldusprogrammi litsents on omandatud 30 hoonele.

Lisa 9 Kasutusrent

Estiko Investeeringute ASi kaubandus-, tootmis- ja büroopinnad on välja renditud kasutusrendi tingimustel. Keskmiselt on lepingute tähtajad 5 - 10 aastat. Lepingute kohaselt on üürnikul õigus üürileping lõpetada peale kolmekuulise etteteatamise tähtaja möödumist.

2008. aasta lõpus pikendati AS-ga Estiko-Plastar sõlmitud mittekatkestatavat kasutusrendilepingut tootmise- ja kontoripinna rendiks 1 (ühe) aasta võrra.

Välja üüritud kinnisvarainvesteeringute bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisa 6.



Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....11.05.2009.....
Signature/allkiri.....k.e.f.....
Audiitorbüroo ELSS AS

	2008	2007
Saadud kasutusrenditulu (lisa 13)	9 821	11 514
Järgmiste perioodide renditulu mittekatestatavatest rendilepingutest:	5 066	3 820
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	5 066	3 820

Estiko Investeeringute AS on võtnud kasutusrendile sõiduaudod.

	2008	2007
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	989	688
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksud mittekatestatavatest rendilepingutest:	83	75
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	83	75

Sõiduaudode rendilepingud on sõlmitud määramata tähtajaga. Lepingu kohaselt on õigus rendilepingud lõpetada ühekuulise etteteatamise tähtajaga.

Lisa 10 Laenukohustused

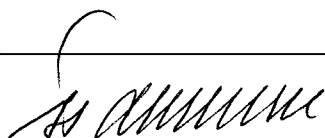
	31.12.2008	Tagasimaksed 2009.a	Tagasimaksed 2010-2011.a	Makse- tähtaeg	Intressimäär
Pangalaen Swedbankist	41 459	2 288	39 171	2010.a	6 kuu Euribor +1,5%
Mittekonventeeritavad võlakohustused	97	32	65	2011.a	10%
Laenukohustused kokku	41 556	2 320	39 236		

	31.12.2007	Tagasimaksed 2008.a	Tagasimaksed 2009-2011.a	Makse- tähtaeg	Intressimäär
Mittekonventeeritavad võlakohustused	129	32	97	2011.a	10%
Laenukohustused kokku	129	32	97		

2001. aastal omandas AS Estiko Investeeringute AS Tartu Maavalitsuselt Tehase 16B maaiüksuse ostuõiguse järelmaksuga 10 aastat. Maa järelmaksu intress on 10% aastas tasumisele kuuluvalt summalt. Tasumise lõpptähtaeg on 20.12.2011.a.

27. mail 2008.a sõlmiti laenuleping AS-ga Hansapank laenulemiidiga 45 000 tuhat krooni Ärikeskuse 3. etapi ehk „Tasku“ ehituse finantseerimiseks. Aruandeaasta lõpuks on laenulemiidiist kasutusse võetud 42 000 tuhat krooni. Laenu kasutusse võtmise tähtaeg oli lepingu järgi 27.11.2008.a, kuid Tasku 1. korruse söögikoha väljaehituse edasilükkumisega käivad läbirääkimised täiendava 3 000 tuhande krooni saamiseks ehituse lõppfinantseerimiseks. Laenu tagasimaksmise kohta on laenuandja koostanud 13-aastase annuiteetmaksegraafiku, mille alusel toimub igakuiste põhiosa ja intressimaksete tasumine, kuid laenu lõpptähtpäev on 27.05.2010.a. Aruandeaastal on laenu põhiosa tagasi makstud 541 tuhat krooni. Laenu tagatiseks on AS Estiko-Plastar garantii ning hüpoteek kinnistutele (vt lisa 19).

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 19.



Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev 11.05.2009
 Signature/allkiri kef
 Audiitorbüroo ELSS AS

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	839	672
Võlad töövõtjatele	818	599
Maksuvõlad (lisa 3)	182	181
Muud võlad	27 086	24 701
<i>sh võlad emattevõtjale ja teistele</i>		
<i>konsolideerimisgrupi ettevõtetele (lisa 21)</i>	26 940	24 450
<i>sh muud võlad</i>	146	251
Võlad ja ettemaksed kokku	28 925	26 153

Kirjel *Võlad emattevõtjatele ja teistele konsolideerimisgrupi liikmetele* kajastatakse võlgnevust kinnisvarainvesteeringute eest kontsernigrupi kuuluvate ettevõtjate vastu summas 22 321 tuhat krooni (2007: 23 170 tuhat krooni) ning muud võlgnevust summas 4 619 tuhat krooni (2007: 1 280 tuhat krooni).

Muude võlgadena on kajastatud muud viitvõlad summas 11 tuhat krooni (2007: 14 tuhat krooni), edasikantud maksukohustused summas 87 tuhat krooni (2007: 69 tuhat krooni) ning üürnike poolt tasutud üürilepingu järgsed tagatismaksed summas 48 tuhat krooni (2007: 168 tuhat krooni). Tasaarvlemine toimub üüriperioodi lõppemisele eelnevate kuudega.

Lisa 12 Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Aktiakapital (tuh kroonides)	45 000	45 000
Aktiate arv (tk)	45 000 tk	45 000 tk
Aktiate nimiväärtus (kroonides)	1 000	1 000

Põhikirja kohaselt on aktiakapitali minimaalseks suuruseks 24 miljonit krooni ning aktsionäride üldkoosoleku otsusega võib ilma põhikirja muutmata aktiakapitali suurendada kuni 96 miljoni kroonini. Aruandeaasta jooksul ei ole aktiakapitalis ja põhikirjas muutusi toimunud.

Maksimaalselt võimaliku dividendide summa ning sellega sel juhul kaasneva tulumaksukohustuse summa on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2008	31.12.2007
Jaotamata kasum	34 984	27 620
Võimalik maksta dividendidena	27 637	21 820
Dividendimaksuga kaasnev tulumaks	7 347	5 800

Lisa 13 Müügitulu

Estiko Investeeringute AS müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusala	2008	2007
Üüritulu	9 821	11 514
Kommunaalteenused	5 705	5 498
Haldusteenused	2 801	0
Teenused	9 497	6 896
Müügitulu kokku	27 824	23 908

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....11.05.2009.....
 Signature/allkiri.....kef.....
 Audiitorbüroo ELSS AS

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

	2008	2007
Muutuvkulud	-2 792	-136
Kinnisvara haldamiskulud	-9 155	-12 565
sh kulum (lisa 6)	-4215	-4 086
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu kokku	-11 947	-12 701

Lisa 15 Turustuskulud

	2008	2007
Juhtimiskulud	-823	-998
Turunduskulud	0	-423
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	0	-31
Muud	-10	0
Turustuskulud kokku	-833	-1 452

Lisa 16 Üldhaldus- ja arenduskulud

	2008	2007
Juhtimiskulud	-6 799	-3 232
Arenduskulud	-973	0
Muud üldhalduskulud	-233	-778
Üldhaldus- ja arenduskulud kokku	-8 005	-4 010

Lisa 17 Muud äritulud

	2008	2007
Kasum põhivara müügist	20	0
Laekunud varem kulusse kantud nõudeid	33	32
Viivised ostjate tasumata arvetelt	4	0
Muud	3	17
Muud äritulud kokku	60	49

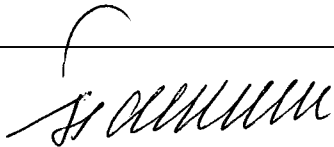
Lisa 18 Muud ärikulud

	2008	2007
Kahjum põhivara mahakandmisest (lisa 6)	-26	-293
Muud	-7	-19
Muud ärikulud kokku	-33	-312

Lisa 19 Laenude tagatised ja panditud varad

Ettevõttel on seisuga 31. detsember 2008 järgmised pandi-, garantii- ja käenduslepingud (laenulimiidi summas):

1. Ühishüpoteek kinnistutele Tähe 96/Tehase 14, Tehase 16 hüpoteegi summas 536 000 tuhat krooni (tagatis AS Ülikoolilinna Ärikeskus laenule).
2. Hüpooteek kinnistutele Tehase 16A, 16B, 16C, 16D, 16E, 16F, 16G, Teguri tn 26, 26A, 26B, 26C ja 28A, Tehase 16, Tähe tn 96/Tehase tn 14 hüpoteegi summas 58 500 tuhat krooni (tagatis laenule vt lisa 10);
3. AS Estiko-Plastar laenu tagasimakse garantii laenulimiidile 45 000 tuhat krooni.



Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 11.05.2009
Signature/allkiri... K. T.
Audiitorbüroo ELSS AS

Lisa 20 Tingimuslikud kohustused

Ettevõttel on seisuga 31. detsember 2008 järgmised käendused (laenulimiidi summas):

1. Estiko Investeeringute AS käendus AS Ülikoolilinna Ärikeskus laenule.

Estiko Investeeringute AS juhtkonna hinnangul ei kaasne Estiko Investeeringute ASi poolt tagatud kolmandate osapoolte laenudega tõenäoliselt kulutusi, kuna kolmandad osapooled suudavad ise oma kohustusi täita.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

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

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

Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega

Estiko Investeeringute AS kuulub AS Estiko tütar-ettevõtjana AS Rondam Grupp kontserni koosseisu.

Estiko Investeeringute ASi arvelduskontod ASis Hansapank kuuluvad AS Estiko kontsernikonto koosseisu. Lisaks Estiko Investeeringute ASile kuuluvad kontsernikonto koosseisu veel AS Estiko-Plastar, AS Emajõe Ärikeskus, AS Emajõe Kaubahall, AS Ülikoolilinna Ärikeskus, AS Station Hotel ja OÜ Dorpat. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Kontsernikontolt ei ole 2008. aastal arvestatud Estiko Investeeringute ASile intresse (2007: ei ole).

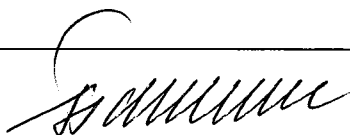
Estiko Investeeringute AS on 2008. aastal otnud (kaubad, teenused, põhivara) ning mütnud oma kaupu ja osutanud teenuseid (kinnisvara üürimine, juhtimisteenus, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütar- ja emaeettevõtjad	5 269	4 149	4 166	5 107
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	241	21 438	104	5 391
Nõukogu esimehega seotud ettevõtjad	1 070	863	33	152
Kaupade ja teenuste ost-müük kokku	6 580	26 450	4 303	10 650
Tütar- ja emaeettevõtjad	448	0	4 282	0
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	3 753	79	4 469	0
Nõukogu esimehega seotud ettevõtjad	11	0	412	0
Põhivara ost-müük kokku	4 212	79	9 163	0

Kontsernisisene intressitulu ja -kulu

	2008	2007
Emaettevõtjad	-1 393	-2 468
Tütarettevõtjad	95	0
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 012	0
Kokku	-286	-2 468

Estiko Investeeringute AS tasub emaeettevõtjale intressi maksmata kinisvarainvesteeringu (kinnistu Tehase 16 Sisustus E-kaubamaja soetamine) eest intressimääraga 7% aastas.



Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 14.05.2009
 Signature/allkiri... *hdt*
 Audiitorbüroo ELSS AS

Estiko Investeeringute AS arvestab intresse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele maksmata kohustustelt samuti intressimääraga 7% aastas.

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2008	31.12.2007
Tütar- ja emaettevõtjad	3 141	665
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 593	1 236
Nõukogu esimehega seotud ettevõtjad	212	49
Lühiajalised nõuded kokku	9 946	1 950
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	42 000	0
Pikaajalised nõuded kokku	42 000	0
Tütar- ja emaettevõtjad (lisa 10)	25 681	21 583
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad (lisa 10)	1 259	2 867
Nõukogu esimehega seotud ettevõtjad	4	210
Lühiajalised kohustused kokku	26 944	24 660

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....11.05.2009.....
Signature/allkiri.....ka.....
Audiitorbüroo ELSS AS



AUDIITORBÜROO ELSS AS

Audiitorid & Konsultandid



SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Estiko Investeeringute AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Estiko Investeeringute AS 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 lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 24, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

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.

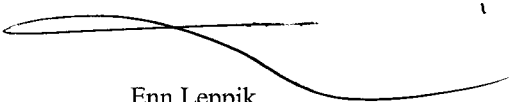
Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

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

Tartus 11. mail 2009

Audiitorbüroo ELSS AS


Enn Leppik
vannutatud audiitor


Margit Leppik
vannutatud audiitor

Vanemuise 21A - 51014 TARTU

Tel. : +372 7 301 330 - Fax : +372 7 301 333 - www.elss.ee

Tallinna kontor: Laki 26 - 12915 Tallinn, telefon 6 516 605

Reg. kood 10213441

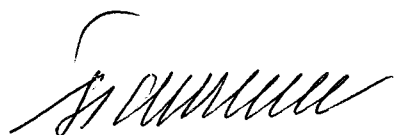
AUDIITORBÜROO ELSS AS, NEXIA INTERNATIONAL ESINDAJA

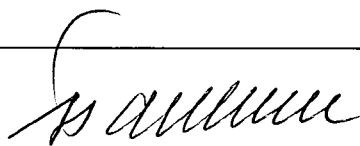
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)

tuhandetes Eesti kroonides

Tegevusalade nimetused	EMTAK kood	2008
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	9 821
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	6832	8 506
Peakontorite tegevus	7010	9 497
Müügitulu kokku		27 824

Tartu, 14. aprill 2009



Ain Tammvere
Juhatuse liige

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 27 222

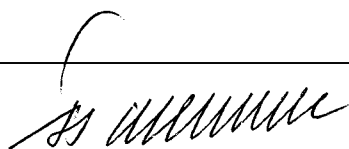
Aruandeaasta puhaskasum 7 762

Jaotamata kasum kokku 34 984

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

- Kohustusliku reservkapitali suurendamiseks -389
-

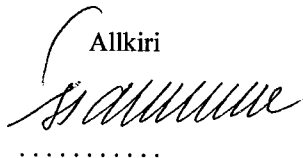
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 34 595



Juhatuses ja nõukogu liikmete allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

ESTIKO INVESTEERINGUTE AS 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt

.....2009 otsusega, allkirjastamine 22.06. 2009:

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
Juhatus:			
Juhatuses liige	Ain Tammvere	22.06.09	
Nõukogu:			
Nõukogu esimees	Neinar Seli	22.06.09	
Nõukogu liige	Tarmo Noop	22.06.09	
Nõukogu liige	Leonid Tolstov	22.06.09	