

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30-06-2008

27 lu 87752
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**ESTIKO INVESTEERINGUTE AS
TARTU**

2007. 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:	estiko@estiko.ee
Veebilehe aadress:	www.estiko.ee
Tegevusalad:	kinnisvara üürileandmine kinnisvara haldamine
Audiitor	Audiitorbüroo ELSS AS
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2007 - 31.12.2007



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	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	16
Lisa 3 Maksud.....	16
Lisa 4 Tütarettevõtjad	16
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 6 Materiaalne põhivara.....	18
Lisa 7 Immateriaalne põhivara.....	19
Lisa 8 Kasutusrent.....	19
Lisa 9 Laenukohustused	20
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 11 Omakapital	21
Lisa 12 Müügitulu.....	21
Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	21
Lisa 14 Turustuskulud.....	21
Lisa 15 Üldhalduskulud	22
Lisa 16 Muud äritulud.....	22
Lisa 17 Muud ärikulud.....	22
Lisa 18 Laenude tagatised ja panditud varad	22
Lisa 19 Tingimuslikud kohustused	22
Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega	23
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele	25
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	26
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	27



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.

2006. 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;) juhtimine ning uue kerkiva ärikeskuse Turu 2 arendamine.

Olulised sündmused 2007

Sisustus E-Kaubamaja:

Sisustus E-Kaubamajas on välja üüritud 7 609 ruutmeetrit ehk 99% võimalikust väljaüüritavast pinnast.

Aruandeaastal lisandusid keskusesse uute üürikena Isku Mööbli AS, Bonatrade OÜ, Seiker OÜ, Kismery OÜ ja Eesti Põllumajandus-Kaubanduskoda. Seoses jätkuva majanduskasvuga 2007. aastal oli huvi üüripindade vastu väga kõrge nii uute soovijate kui ka olemasolevate rentnike poolt laiendamaks oma müügi pinda, mis andis meile võimaluse laiendada pakutavate sisustuskapade valikut suurendades samal ajal renditulu ruutmeetri kohta.

Tehase – Teguri tn kinnistu, nn Tehase projekt:

Tehase projekti suurim üüriku AS Estiko-Plastar, kelle kasutuses on ca 56% kogu välja üüritud pinnast. Kokku on Tehase projektis välja üüritud pinda 27 625 m². 2007. aastal lisandus Tehase territooriumile mitmeid väliseid rentnikke, suurim pind 1 275 m² (hoones Teguri 28A) on Diivaniparadiis OÜ kasutuses.

Aruandeaastal renoveeriti AS-i Estiko-Plastar valmistoodangu ladu, mis parandas oluliselt valmistoodangu ladustamise tingimusi ning töökeskkonda. Valmistoodangu lao välisterritooriumi ehitustööde lõpetamine jääb 2008. aasta algusesse. Lisaks alustati uue ventilatsioonisüsteemi ehitust Tehase 16B tootmishoones, tööd lõpetatakse 2008. a I kvartalis.

2007. aastal alustati ka Tehase 16C büroohoone renoveerimisega. Hetkel on välja üüritud kaks korrust, 3. korruse renoveerimine lõpetatakse 2008. aastal. Samuti lõpetati 2007. aastal Tehase 16D autoremonditöökoja ruumide renoveerimine.

Valminud on ka AS-i Estiko-Plastar tootmishoone Tehase 16B juurdeehituse projekt ning 2008 aastal on kavas alustada ehitustöödega. 2007. aastal lammutati Tehase 16 F territooriumil asunud puidutöökoda.

Majandustulemused:

Põhinäitajad (tuhandetes kroonides)

	2007	2006	juurdekasv	
Käive	23 908	15 926	7 982	50,1%
Puhaskasum	7 952	8 582	-630	-7,3%
Brutorentaabilus (brutokasum/netokäive)	46,9%	34,1%	-	12,8%

Ärimentaablus (ärikasum/netokäive)	22,9%	13,9%	-	9%
Puhasrentaablus (puhaskasum/netokäive)	33,3%	53,9%	-	-20,6%
Omakapitali rentaablus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	11,3%	13,8%	-	-2,5%
Varade rentaablus (puhaskasum/aasta keskmised varad)	8,4%	10,7%	-	-2,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	15,5%	20%	-	-4,5%
Omakapitalimäär (omakapital/varad)	73,9%	74,5%	-	-0,6%

2007. aastal saadi finantstulu tütarettevõtjate aktsiatelt kokku 4 672 tuhat krooni, sealhulgas AS-st Emajõe Kaubahall 2 581 (2006: 5 750) tuhat krooni ja OÜ-lt Estiko Kinnisvarahaldus 2 091 (2006: 504) tuhat krooni.

Müügitulust moodustas üür 11 514 (2006: 9 566) tuhat krooni, kommunaalteenuste edasimüük 4 056 (2006: 4 593) tuhat krooni ning muude teenuste müük 8 338 (2006: 1 767) tuhat krooni.

Aruandeaastal arvestati töötasudeks koos sotsiaalmaksuga kokku 3 708 (2006: 2 975) tuhat krooni. Keskmiselt töötas aruandeaastal ettevõttes 15 (2005: 15) töötajat. Ettevõtte juhatus on üheliikmeline, juhatuse liikmele maksti tasu koos sotsiaalmaksuga 638 (2006: 479) tuhat krooni. Nõukogu liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.

Arengusuunad:

2008. aastal on eesmärk säilitada jahtuva majanduskeskkonna tingimustes Sisustus E-Kaubamaja liigi 100% hõivatus ning tulubaas. Selleks on vaja eelkõige tähelepanelikult jälgida turul toimuvat ning ennetada konkurentide pakkumisi klientide ülevõtuks (lähim oht on planeeritav Tarmeko sisustuskeskus Sõbra tn) ning olla varasemast paindlikum ka kliendisuhete juhtimises. Jätkub ka aktiivne turundustegevus (üritused + meediareklaam).

Suuremate investeeringutena on 2008. aastal plaanis lahendada Sisustus E-Kaubamaja parkla II korruse sadevee läbijooksu probleem läbi hüdrotõkke paigaldamise ning betoonist aluskihi valamise. Renoveeritakse Tähe tn poolne niiskustõke ning sadevete äravoolu süsteem. Välja vahetamist vajavad ka keskuse automaatuste soojakardinad.

Tehase-Teguri territooriumil on 2008. aastaks planeeritud AS-i Estiko-Plastar tootmiskompleksi juurdeehitus ning Tehase 16C III korruse renoveerimine. Seoses tootmispinna juurdeehitusega planeeritakse ümber ka sissesõiduteed ning liiklus territooriumil. Praegune värav suletakse pidevaks liikluseks ning uus sissesõit saab olema Teguri tänavalt, nn klubihoone (Teguri 26) kõrvalt. Tehase 16F ja Tehase 16G platsid asfalteeritakse ning AS-i Estiko-Plastar kasutuses olev territoorium eraldatakse teiste rentnike kasutuses olevast territooriumist. Samuti vajavad uuendamist hoonetes asuvad läbipääsu- ning tulekahjusignalsatsiooni süsteemid.



Ain Tammvere
Juhatuse liige



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 6 kuni 24 toodud Estiko Investeeringute AS-i 2007. 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 ettevõtte.



Ain Tammvere
Juhatusesimees

Tartu, 18. veebruar 2008. a



Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifiitseerimiseks
Date/kuupäev.....29.02.2008.....
Signature/allkiri.....[initials].....
Auditiibüroo ELSS AS

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	<i>Viide lisale</i>	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha		267	681
Nõuded ja ettemaksed	2,3	3 769	3 818
Varud		33	13
Käibevara kokku		4 069	4 512
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4	27 389	22 717
Kinnisvarainvesteeringud	5	63 975	61 240
Materiaalne põhivara	6	5 134	550
Immateriaalne põhivara	7	119	170
Põhivara kokku		96 617	84 677
VARAD KOKKU		100 686	89 189
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9	32	16
Võlad ja ettemaksed	10	26 153	22 576
Lühiajalised kohustused kokku		26 185	22 592
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	9	97	145
Pikaajalised kohustused kokku		97	145
KOHUSTUSED KOKKU		26 282	22 737
Omakapital			
Aktiivkapital	11	45 000	45 000
Kohustuslik reservkapital		1 784	1 355
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		19 668	11 515
Aruandeaasta kasum		7 952	8 582
OMAKAPITAL KOKKU		74 404	66 452
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		100 686	89 189



Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 29.02.2008
 Signature/allkiri... [Signature]
 Auditorbüroo ELSS AS

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	<i>Viide lisale</i>	2007	2006
Müügitulu	12	23 908	15 926
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13	-12 701	-10 498
Brutokasum		11 207	5 428
Turustuskulud	14	-1 452	-1 184
Üldhalduskulud	15	-4 010	-2 080
Muud äritulud	16	49	104
Muud ärikulud	17	-312	-60
Ärikasum		5 482	2 208
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud investeringutelt tütarettevõtjatesse	4	4 672	6 255
Intressikulud	20	-2 471	-200
Kahjum valuutakursi muutustest		0	-1
Muud finantstulud ja -kulud		269	320
Finantstulud ja -kulud kokku		2 470	6 374
Aruandeaasta puhaskasum		7 952	8 582



Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/Kuupäev... 29. 02. 2008
 Signature/Allkirj... K. H.
 Auditor/Büroo ELSS AS

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides, otsene meetod)

	<i>Viide lisale</i>	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
LAEKUMISED		27 016	17 920
Ostjatelt		25 164	17 661
Muudest lühiajalistest nõuetest		1 852	259
VÄLJAMAKSED		-15 228	-12 182
Tarnijatele kaupade ja teenuste eest		-10 023	-8 009
Maksudeks		-2 494	-2 105
Töötasudeks		-2 630	-1 971
Muude kulude eest (viitvõlgnevus)		-77	-22
Muud väljamaksed		-4	-75
Rahavood äritegevusest kokku		11 788	5 738
Rahavood investeerimistegevusest			
VÄLJAMAKSED		-10 395	-29 199
Kinnisvarainvesteeringute eest	4,5	-10 395	-8 069
Laen emattevõtjale		0	-20 000
Muud väljamaksed		0	-1 130
Rahavood investeerimistegevusest kokku:		-10 395	-29 199
Rahavood finantseerimistegevusest			
VÄLJAMAKSED		-1 807	-1 693
Pangalaenude tagasimakse		0	-1 311
Mittekonventeeritavate laenude tagasimakse	9	-32	-191
Tasutud intressi		-1 775	-190
Muude finantskulude tasumine		0	-1
Rahavood finantseerimistegevusest kokku:		-1 807	-1 693
Rahavood kokku:		-414	-25 154
RAHA ALGSALDO		681	25 835
RAHA LÖPPSALDO		267	681



Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes kroonides)

	Aktsiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Omakapital 31.12.2005	45 000	1 123	11 747	57 870
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	232	-232	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	8 582	8 582
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

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 11.



9

Intended for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 29.02.2008
 Signature/allkiri... [Signature]
 Auditor/büroo ELCC AS

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Estiko Investeeringute AS-i 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

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

A. Raha ja ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediit), kuni kolmekuulisi tähtajalisi deposiite.

B. 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 vähendamisenä.

C. Muud nõuded

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

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



Intended for Identification purposes only
Alli jaatunud jaatunud jaatunud
Date/Sign/Date..... 29.02.2008
Signature/Date..... KCT
Audited/Date ELSS AG

D. 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 aktsiastest 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 suurusle. 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“.

E. 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. 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 objektil 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 lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.



Intended for identification purposes only
All rights reserved
Date/kuupäev: 29.02.2008
Signature/alkide: K. P.
Auditor/aud: ESTIKO AS

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

F. 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 "müügiotel 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 H).

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 müügiotel põhivaraks.

12
Initialed for identification purposes only
Aidid/autatid / Identifitseerimiseks
Date/kuupäev 29.02.2008
Signature/alkid
Audited/auditi

G. 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 akumuliseeritud 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 H).

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 H).

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 tööjõukulusid 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.

H. Varade väärtuse langus

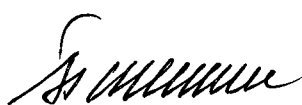
Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade (s.h firmaväärtus) puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Piiramatat kasutusega 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 õiglane 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.



13
Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud dokumentide jaoks
Date/kuupäev 29.02.2008
Signature/kuupäev Kati
Audited by ELKS AS

I. 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 E ja F). 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.

J. 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 korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (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.

K. 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.

L. Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korregeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78, 2006. aastal maksumäär 23/77) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.



Tulumaksuseadus näeb ette tulumaksumäära edasise alanemise kuni 2011. aastani: 2009. aastal on maksumäär 20/80, 2010. aastal 19/81 ja alates 2011. aastast on maksumäär 18/82 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

M. 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.

N. 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.

O. 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.

P. 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;
- tütarettevõtte;
- sidusettevõtte;
- 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 e kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.



Intended for internal circulation purposes only
All rights reserved. No part may be reproduced
Date: 29.02.2008
Signature: Kati
Audited: 29.02.2008

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	892	547
<i>sh Ostjatelt laekumata arved</i>	924	699
<i>Ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>	-32	-152
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 3)	917	9
Muud lühiajalised nõuded	1 950	3 252
<i>sh Nõuded emajõe ettevõtja ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu (lisa 20)</i>	1 950	1 717
<i>Muud nõuded</i>	0	1 535
Ettemaksed teenuste eest	10	10
Nõuded ja ettemaksed kokku	3 769	3 818

2007. aastal on hinnatud lootusetult laekuvaks nõudeid kogusummas 142 tuhat krooni (2006: ei ole). Arvestust selliste nõuete üle peetakse edaspidi bilansiväliselt.

Lisa 3 Maksud

Maksuliik	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks (lisa 2)	2	0	2	0
Käibemaks (lisa 2)	915	0	0	29
Üksikisiku tulumaks	0	61	0	36
Sotsiaalmaks	0	104	0	62
Muud maksud	0	16	7	4
Kokku	917	181	9	131

Lisa 4 Tütarettevõtjad

2007. a omas Estiko Investeeringute AS osalust järgmistes tütarettevõtetes:

Asukoht	OÜ Estiko		AS Emajõe Kaubahall	
	Kinnisvarahaldus		AS Emajõe Kaubahall	
	Eesti kinnisvara haldus ehituse vahendustegevus		Eesti kinnisvara üürileandmine ja haldus	
Põhitegevus	2007	2006	2007	2006
Aasta alguses				
Osaluse %	100	0	100	100
Osaluse bilansiline väärtus	544	0	22 173	16 423
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis	544	0	22 173	16 423
Aruandeaasta tehingud				
Omandatud osaluse %	0	100	0	0
Omandatud osaluse soetusmaksumus	0	40	0	0
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	2 091	504	2 581	5 750
Aasta lõpul				
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

Intended for internal use only
 Allkirjastatud ja tõendatud
 29.02.2008
 Kest
 AS Estiko

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

	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
	Saldo 31.12.2005	Lisandus		Saldo 31.12.2006
Soetusmaksumus				
Sisustus E-Kaubamaja	21 263	45 455		66 718
Tehase	18 085	483		18 568
Kokku	39 348	45 938		85 286
Kulum				
Sisustus E-Kaubamaja	-9 378	-7 547		-16 925
Tehase	-6 255	-866		-7 121
Kokku	-15 633	-8 413		-24 046
Jääkmaksumus				
Sisustus E-Kaubamaja	11 885	37 908		49 793
Tehase	11 830	-383		11 447
Kokku	23 715	37 525		61 240

2007. aasta olulisemad investeeringud:

- Sisustus E-Kaubamaja Isku üüripinna väljaehitus summas 98 tuhat krooni;
- Sisustus E-Kaubamaja tehnosüsteemide uuendamine (helindussüsteem, internetivõrk, reklaamvalgustuse elektripaigaldised jne) summas 96 tuhat krooni;
- Sisustus E-Kaubamaja muud investeeringud hoonesse summas 122 tuhat krooni;
- Tehase 16D autoremonditöökoja väljaehitus summas 1 130 tuhat krooni;
- Tehase 16A valmistoodangu lao renoveerimine summas 4 235 tuhat krooni;
- Tehase 16C hoone 2. korruse väljaehitus summas 945 tuhat krooni;
- Muud ehitustööd Tehase tänava hoonetes ja territooriumil summas 330 tuhat krooni.

Seoses Tehase tn piirkonna arendamise ja detailplaneeringu koostamisega lammutati Tehase 16F hoone, kui mittevajalik. Hoone kanti bilansist välja jääkväärtusega 137 tuhat krooni (soetusmaksumus 200 tuhat krooni). Hoone



Intended for identification purposes only
 All rights reserved. Identifikatsiooniks
 Date/Signatuur... 29.02.2008
 Signature/Allkiri... Kef
 Andikord/Andikord... EL28 AS

lammutamisega seotud kulud 156 tuhat krooni kanti otse kuludesse. 2008. aastal jätkatakse Tehase tn piirkonna arendamistegevusega.

Kasutusrendi tingimustel väljaüürtav kinnisvara

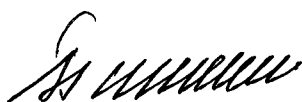
	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	11 514	9 566
<i>sh Sisustus E-Kaubamaja</i>	7 050	6 033
<i>sh Tehase projekt</i>	4 464	3 533
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-4 111	-4 199
<i>sh Sisustus E-Kaubamaja</i>	-2 926	-2 678
<i>sh Tehase projekt</i>	-1 185	-1 521
Netotulu kinnisvarainvesteeringute üürimisest	7 403	5 367

Kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 18).

Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Saldo 31.12.2006	Soetus	Väljaminek	Ar.per. kulum	Saldo 31.12.2007
Soetusmaksumus					
Masinaid ja seadmed	538	0	0	0	538
Muu	227	74	0	0	301
Lõpetamata ehitus	450	4 724	-149	0	5 025
Kokku	1 215	4 798	-149	0	5 864
Kulum					
Masinaid ja seadmed	-532	0	0	-6	-538
Muu	-133	0	0	-59	-192
Kokku	-665	0	0	-65	-730
Jääkmaksumus					
Masinaid ja seadmed	6	0	0	-6	0
Muu	94	74	0	-59	109
Lõpetamata ehitus	450	4 724	-149	0	5 025
Kokku	550	4 798	-149	-65	5 134

	Saldo 31.12.2005	Soetus	Väljaminek	Ar.per. kulum	Saldo 31.12.2006
Soetusmaksumus					
Masinaid ja seadmed	526	12	0	0	538
Muu	207	20	0	0	227
Lõpetamata ehitus	229	280	-59	0	450
Kokku	962	312	-59	0	1 215
Kulum					
Masinaid ja seadmed	-438	0	0	-94	-532
Muu	-70	0	0	-63	-133
Kokku	-508	0	0	-157	-665



Jääkmaksumus

Masinad ja seadmed	88	12	0	-94	6
Muu	137	20	0	-63	94
Lõpetamata ehitus	229	280	-59	0	450
Kokku	454	312	-59	-157	550

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 149 tuhande krooni ulatuses (2006: 59 tuhat krooni).

Bilansipäeva seisuga on lõpetamata ehitusena arvel Tehase tn projekti arengukava, detailplaneeringu ja mõõdistamisega seotud kulud summas 476 tuhat krooni (2006.a: 301 tuhat krooni), hoone Tehase 16B ehituskulud (ventilatsiooniprojekt ja ümberehitus) summas 4 462 tuhat krooni, Tehase 16A valmistoodangu lao ehituskulud summas 60 tuhat krooni ja Sisustus E-Kaubamaja parkla ümberehituse kulud summas 27 tuhat krooni.

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

	Muu immateriaalne põhivara
Saldo seisuga 31.12.2005	
Soetusmaksumus	217
Akumuleeritud kulum	-14
Jääkmaksumus	204
2006. a toimunud muutused	
Ostud ja parendused perioodi jooksul	18
Amortisatsioonikulu	-51
Saldo seisuga 31.12.2006	
Soetusmaksumus	235
Akumuleeritud kulum	-65
Jääkmaksumus	170
2007. a toimunud muutused	
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0
Amortisatsioonikulu	-51
Saldo seisuga 31.12.2007	
Soetusmaksumus	235
Akumuleeritud kulum	-116
Jääkmaksumus	119

Lisa 8 Kasutusrent

Estiko Investeeringute AS-i 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.



Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....29.02.2008.....
 Signature/allkiri.....-kaf.....
 Auditoribüroo ELSS AS

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

	2007	2006
Saadud kasutusrenditulu (lisa 12)	11 514	9 566
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:	3 820	2 496
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	3 820	2 496

3/5 mõttelist osa kaubandushoonest Sisustus E-Kaubamaja oli kuni selle võõrandamiseni (kuni 25. mai 2006.a) võetud kasutusrendile emaettevõtjalt AS Estiko.

	2007	2006
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul (lisa 15, 22)	0	220

Estiko Investeeringute AS on võtnud kasutusrendile sõiduautod.

	2007	2006
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	688	304
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:	75	38
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	75	38

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

Lisa 9 Laenukohustused

		Tagasi maksta	
	31.12.2007	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa
Mittekonverteeritavad võlakohustused	129	32	97

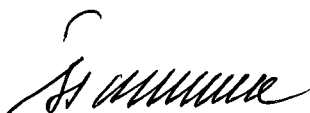
	31.12.2006	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa
Mittekonverteeritavad võlakohustused	161	16	145

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

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 18.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	672	406
Võlad töövõtjatele	599	515
Maksuvõlad (lisa 3)	181	131
Muud võlad	24 701	21 524
<i>sh Võlad emaettevõtjale ja teistele</i>	24 450	21 281



Intended for identification purposes only
 Allidestatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 27.02.2008
 Signature/alkiri... [Signature]
 Audited/auditi... AS

konsolideerimisgrupi ettevõtetele (lisa 20)

Muud võlad	251	243
Võlad ja ettemaksed kokku	26 153	22 576

Võlad emaettevõtjatele ja teistele konsolideerimisgrupi liikmetele kajastatakse võlgnevust kinnisvarainvesteeringu eest kontsernigrupi kuuluvale ettevõtjale AS Estiko (s.o Sisustus E-Kaubamaja omandamine 2006. aastal). AS Estiko arvestab raha kasutamise eest intresse intressimääraga 7% aastas (2006: ei arvestanud).

Muude võlgadena on kajastatud muud viitvõlad summas 14 tuhat krooni (2006: 16 tuhat krooni), edasikantud maksukohustused summas 69 tuhat krooni (2006: 57 tuhat krooni) ning üürnike poolt tasutud üürilepingu järgsed tagatismaksed summas 168 tuhat krooni (2006: 170 tuhat krooni). Tasaarvlemine toimub üüriperioodi lõppemisele eelnevate kuudega.

Lisa 11 Omakapital

Estiko Investeeringute AS-i aktsiakapital üldsummas 45 miljonit krooni jaguneb 45 000 lihtaktsiaks nimiväärtusega 1 000 krooni. Põhikirja kohaselt on aktsiakapitali minimaalseks suuruseks 24 miljonit krooni ning aktsionäride üldkoosoleku otsusega võib ilma põhikirja muutmata aktsiakapitali suurendada kuni 96 miljoni kroonini. Aruandeaasta jooksul ei ole muutusi toimunud aktsiakapitalis ja põhikirjas.

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2007 moodustas 27 222 (31. detsember 2006: 19 668) tuhat krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78 ning kuni 31. detsember 2006 maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 21 505 tuhat krooni (31. detsembril 2006: 15 341 tuhat krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 5 717 tuhat krooni (31. detsembril 2006: 4 327 tuhat krooni).

Lisa 12 Müügitulu

EMTAK	Tegevusala	2007	2006
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (lisa 8)	11 514	9 566
68329	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	12 394	6 360
	Kokku	23 908	15 926

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

	2007	2006
Muutuvkulud	-136	-4 449
Kinnisvara haldamiskulud	-12 565	-6 049
sh kulum (lisa 6, 7)	-4 086	-3 883
Kokku	-12 701	-10 498

Lisa 14 Turustuskulud

	2007	2006
Juhtimiskulud	-998	-900
Turunduskulud	-423	-212

Initialed for identification purposes only
 Allidjeantud Allidjeantud
 Date/kuupäev... 29.02.2008
 Signature/Allidjeantud...
 Audited/auditeeritud...

Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	-31	-8
Muud	0	-64
<i>sh kulum (lisa 6,7)</i>	-0	-4
Turustuskulud kokku	-1 452	-1 184

Lisa 15 Üldhalduskulud

	2007	2006
Juhtimiskulud	-3 232	-1 637
Muud üldhalduskulud	-778	-443
<i>sh kulum (lisa 6,7)</i>	-51	-61
Üldhalduskulud kokku	-4 010	-2 080

Lisa 16 Muud äritulud

	2007	2006
Laekunud varem kulusse kantud nõudeid	32	90
Viivised ostjate tasumata arvetelt	0	14
Muud	17	0
Muud äritulud kokku	49	104

Lisa 17 Muud ärikulud

	2007	2006
Kahjum põhivara mahakandmisest (lisa 5)	-293	0
Muud	-19	-60
Muud ärikulud kokku	-312	-60

Rida *Kahjum põhivara mahakandmisest* sisaldab nii lammutusega seotud kulusid summas 156 tuhat krooni kui põhivara jääkmaksumuse mahakandmist summas 137 tuhat krooni.

Lisa 18 Laenude tagatised ja panditud varad

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2007 järgmised pandi-, garantii- ja käenduslepingud (laenulimiidi summas):

1. Ühishüpeteek kinnistutele Tähe 96/Tehase 14, Tehase 16 hüpoteegi summas 536 000 tuhat krooni (tagatis AS Ülikoolilinna Ärikeskus laenule).

Eespool nimetatud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2006.

Lisa 19 Tingimuslikud kohustused

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2007 järgmised käendused (laenulimiidi summas):

1. Estiko Investeeringute AS käendus AS Ülikoolilinna Ärikeskus laenule.

Estiko Investeeringute AS juhtkonna hinnangul ei kaasne Estiko Investeeringute AS-i 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.



Intended for identification purposes only
 Allid joetatud kirjeldamiseks
 Date/kuupäev... 29.02.2008
 Signature/allid... K.T.
 Audit/audit... K.T.

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

Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega

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

Estiko Investeeringute AS-i arvelduskontod AS-is Hansapank kuuluvad AS Estiko kontsernikonto koosseisu. Lisaks Estiko Investeeringute AS-ile kuuluvad kontsernikonto koosseisu veel AS Estiko-Plastar, AS Emajõe Ärikeskus ja AS Emajõe Kaubahall. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Kontsernikontolt ei ole 2007. aastal arvestatud Estiko Investeeringute AS-ile intresse (2006: ei ole).

Estiko Investeeringute AS on 2007. aastal ostnud (kaubad, teenused, põhivara) ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid (kinnisvara üürimine, juhtimisteenus, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

	2007		2006	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütar- ja emaettevõtjad	4 166	5 107	3 153	1 105
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	104	5 391	6	4 877
Nõukogu esimehega seotud ettevõtjad	33	152	575	73
Kaupade ja teenuste ost-müük kokku	4 303	10 650	3 734	6 055
Tütar- ja emaettevõtjad	4 282	0	748	0
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	4 469	0	0	0
Nõukogu esimehega seotud ettevõtjad	412	0	80	0
Põhivara ost-müük kokku	9 163	0	828	0

Kontsernisisene intressitulu ja -kulu

	2007	2006
AS Estiko	-2 468	277
AS Emajõe Kaubahall	0	43
Kokku	-2 468	320

2007. aastal on emaettevõtja AS Estiko arvestanud intresse Estiko Investeeringute AS-i maksmata kohustuselt (Sisustus E-kaubamaja soetamine), intressimääraga 7% aastas (2006.a: ei ole).

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2007	31.12.2006
Tütar- ja emaettevõtjad	665	18
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 236	1 699
Nõukogu esimehega seotud ettevõtjad	49	27
Lühiajalised nõuded kokku	1 950	1 744

	31.12.2007	31.12.2006
Tütar- ja emaettevõtjad	21 583	21 281



Intended for identification purposes only
 Attestated Identification
 Date/Time: 29.02.2008
 Signature: [Signature]
 Auditor/Notary: [Signature]

Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 867	0
Nõukogu esimehega seotud ettevõtjad	210	0
Lühiajalised kohustused kokku	24 660	21 281

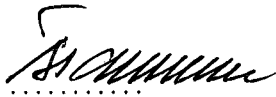
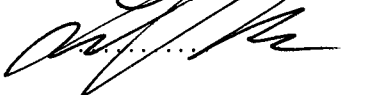


Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....29.02. 2008
Signature/Allkiri.....*ku*
Eriliseks kasutamiseks

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

ESTIKO INVESTEERINGUTE AS 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt

17.06.....2008 otsusega, allkirjastamine 17.06..... 2008:

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
Juhatus:			
Juhatuses liige	Ain Tammvere	17.06.2008	
Nõukogu:			
Nõukogu esimees	Neinar Seli	17.06.2008	
Nõukogu liige	Tarmo Noop	17.06.2008	
Nõukogu liige	Leonid Tolstov	17.06.2008	



KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 19 668

Aruandeaasta puhaskasum 7 952

Jaotamata kasum kokku 27 620

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

- Kohustusliku reservkapitali suurendamiseks -398

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 27 222



AUDIITORBÜROO ELSS AS

Audiitorid & Konsultandid



AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS ESTIKO INVESTEERINGUTE AS AKTSIONÄRIDELE

Oleme kontrollinud Estiko Investeeringute AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2007, perioodi 01.01.2007 - 31.12.2007 kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ning aastaaruande lisasid. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2007.a. majandustulemuseks 7 952 tuh. krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2007 .a. 100 686 tuh. krooni, kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega õigesti ja õiglaselt Estiko Investeeringute AS finantsseisundit seisuga 31.12.2007 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tartus 29. veebruaril 2008

Audiitorbüroo ELSS AS



Enn Leppik

vannutatud audiitor



Margit Leppik

vannutatud audiitor

Vanemuise 21A - 51014 TARTU

Tel. : 7 301 330 - Fax : 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