

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

2966 64653

la

**ESTIKO INVESTEERINGUTE AS
TARTU**

2005. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Tehase 16 50107 Tartu Eesti Vabariik
Äriregistri kood:	10164926
Telefon:	372 7308 300
Faks:	372 7308 301
E-mail:	<u>estiko@estiko.ee</u>
Interneti koduleht:	www.estiko.ee
Põhitegevusala:	kinnisvara üürimine ja haldamine
Audiitor	AS PricewaterhouseCoopers
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2005 - 31.12.2005

Si

10. 07. 2006

Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED.....	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	6
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	6
Bilanss.....	7
Kasumiaruanne.....	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne.....	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	11
Lisa 2 Raha.....	17
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	17
Lisa 4 Maksud.....	17
Lisa 5 Tütarettevõtjad	17
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 7 Materiaalne põhivara	19
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	20
Lisa 9 Kasutusrent.....	21
Lisa 10 Laenukohustused	21
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	22
Lisa 12 Muud võlad	22
Lisa 13 Omakapital	22
Lisa 14 Müügitulu	23
Lisa 15 Müüidud toodangu (kaupade, teenuste) kulu.....	23
Lisa 16 Turustuskulud.....	23
Lisa 17 Üldhalduskulud	23
Lisa 18 Muud äritulud.....	23
Lisa 19 Muud ärikulud	24
Lisa 20 Laenude tagatised ja panditud varad	24
Lisa 21 Finantsriskid	24
Lisa 22 Tehingud seotud osapooltega	24
Lisa 23 Tingimuslikud kohustused	26
Lisa 24 Bilansipäevajärgsed sündmused.....	26
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	27
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	28
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele	29



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Estiko Investeeringute AS-i põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine, üürimine ja haldamine ning müük. Ettevõtte tegevus hõlmab peamiselt kahte kinnisvaraobjekti - Sisustus E-Kaubamaja ja Tehase projekt.

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

Juriidiline aadress:	Tehase 16 50107 Tartu Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10164926
Telefon:	372 730 8300
Faks:	372 730 8301
E-mail:	estiko@estiko.ee
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers



10.07.2006

TEGEVUSARUANNE

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

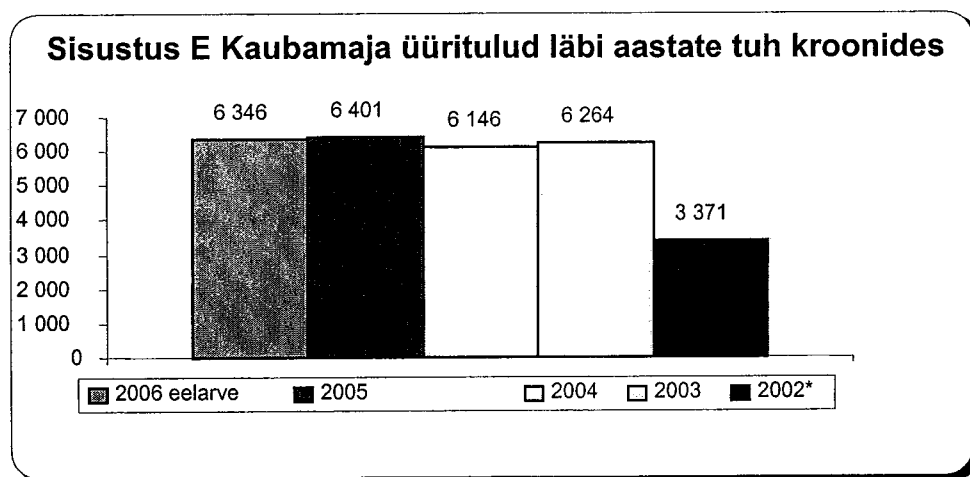
2005. aastal kuulusid kinnisvaraobjektidena ettevõtja põhitegevusvaldkonda sisustusele orienteeritud kaubanduskeskus Sisustus E-Kaubamaja (aadressil Tehase 16, Tartu) ning tootmishoonete kompleks Tehase-Teguri tänava kinnistul (Tartu). Lisaks põhiobjektidele toimus Estiko Investeeringute AS kaudu mitmete teiste kinnisvaraprojektide (sh Emajõe Ärikeskuse büroohoone Soola 8, Tartu; Emajõe Kaubahall Küüni 7, Tartu; administratiivhoone Riia 130, Tartu; hotelliprojekt Ülikooli 14, Tartu; Ravila tööstuspark jm projektide) juhtimine.

Olulised sündmused 2005

Sisustus E kaubamaja:

Sisustus E Kaubamajas on välja üüritud 7 090 ruutmeetrit ehk 94% võimalikust väljaüüritavast pinnast. Aruandeaastal lisandusid keskusse järgmised uued üürnikud: Varletoni Saunapood, Evelekt Sisustus, Paulmann valgustid, Linco Mööbel. Jätkati tööd hoone kooslusse paremini sobivate üürnike leidmiseks, võeti kasutusele varem tühjana seisnud pindasid, osaliselt paigutati üürnikke hoones ümber.

Hoone oma tänases kontseptsioonis (arvestades turusituatsiooni ning eelkõige keskuse asukohta) ei võimalda tulubaasi märgatavalt suurendada.



Tehase – Teguri tn kinnistu, nn Tehase projekt:

Tehase projekti suurim üürnik on AS Estiko-Plastar, kelle kasutuses on ca 50% kogu üüritavast pinnast. Kokku on Tehase projektis üüritavat pinda 29 824 m². AS Estiko-Plastar soovib perspektiivis endale kompaktsemat ja funktsionaalselt paremini lahendatud hoonetekompleksi. Aruandeaastal alustati tootmisprotsessideks vajaliku tootmispinna analüüsidega.

2005.a. lammutati mõned ebaotstarbekad hooned, sh Tehase 16G, Teguri 26C, osaliselt Tehase 16E ning Teguri 28A asuv Teguri tn poolne galerii, samuti tamponeeriti Tehase 16D kinnistul paiknevad puurkaevud.

Majandustulemused:

Põhinäitajad (tuhandetes kroonides)

	2005	2004	juurdekasv	
Käive	20 981	16 336	4 646	28%
Puhaskasum	4 646	3 074	1 572	51%
Brutorentaablus (brutokasum/netokäive)	28,4%	27,6%	-	0,74%

10.07.2006

Ärimentaablus (ärikasum/netokäive)	8,1%	5,4%	-	2,77%
Puhasrentaablus (puhaskasum/netokäive)	22,1%	18,8%	-	3,32%
Omakapitali rentaablus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	8,4%	5,9%	-	2,42%
Varade rentaablus (puhaskasum/aasta keskmised varad)	6,4%	4,1%	-	2,31%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	511%	384%	-	126%
Omakapitalimäär (omakapital/varad)	81%	72%	-	9%

Estiko Investeeringute AS omab 100%-st osalust tütarettevõtja AS Emajõe Kaubahall aktsiasesse, aastal 2005 saadi finantstulu tütarettevõtjate aktsiatelt 3 297 (2004: 2 632) tuh krooni.

Müügitulust moodustas üür 9 848 (2004: 8 186) tuh krooni, kommunaalteenuste edasimüük 7 319 (2004: 6 876) tuh krooni ning muude teenuste müük 3 814 (2004: 1 274) tuh krooni.

Aruandeaastal arvestati töötasudeks koos sotsiaalmaksuga kokku 2 937 (2004: 2,17) tuh krooni. Keskmiselt töötas aruandeaastal ettevõttes 16 (2004: 13) töötajat. Ettevõtte juhatus on üheliikmeline, juhatuse liikmele maksti tasu koos sotsiaalmaksuga 479 (2004: 479) tuh krooni. Nõukogu liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.

Arengusuunad:

2006. aastal on eesmärk tagada Sisustus E Kaubamaja stabiilsus. Viimaste aastate jooksul on pidev üürnike vahetus toonud kaasa ebastabiilsuse, üüritulude peatumise ümberehituse kuude ajal ning mitmeid lisakulutusi seoses ruumide ümberehitusega.

2006.a. on planeeritud jätkata Tehase-Teguri tänava piirkonna arendustegevust, mille eesmärgiks on nimetatud territoorium muuta atraktiivsemaks potentsiaalsetele üürnikele AS-i Estiko-Plastar võimaliku kolimise korral.

Üks 2006. aasta prioriteetidest on ka võimaliku kolimisprojekti - Ravila tööstuspargi käivitamine.

Ain Tammvere
Juhatuse liige



10. 07. 2006

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 6 kuni 26 toodud Estiko Investeeringute AS-i 2005. 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.



Juhatusesimees
Ain Tammvere

Tartu, 20. märts 2006. a

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials <u>H.L.</u>
Kuupäev/date <u>29.03.06</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn



10. 07. 2006

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	Lisa nr	31.12.2005	31.12.2004
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	11 185	182
Nõuded ja ettemaksed	3,4	19 426	33 905
Varud		2	2
Käibevara kokku		30 613	34 089
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5	16 422	13 125
Kinnisvarainvesteeringud	6	23 715	26 044
Materiaalne põhivara	7	454	292
Immateriaalne põhivara	8	204	0
Põhivara kokku		40 795	39 461
VARAD KOKKU		71 408	73 550
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10,20	3 884	3 829
Võlad ja ettemaksed	11,12	2 149	5 037
Lühiajalised kohustused kokku		6 033	8 866
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	10,20	7 505	11 460
Pikaajalised kohustused kokku		7 505	11 460
KOHUSTUSED KOKKU		13 538	20 326
Omakapital			
Aktiivkapital	13	45 000	45 000
Kohustuslik reservkapital		1 123	508
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		7 101	4 642
Aruandeaasta kasum		4 646	3 074
OMAKAPITAL KOKKU		57 870	53 224
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		71 408	73 550

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only

Initialed/initials H.L.

Kuupäev/date 29.03.06

PricewaterhouseCoopers, Tallinn



10.07.2006

Kasumiaruanne
(tuhandetes kroonides)

	Lisa nr	2005	2004
Müügitulu	14	20 981	16 336
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15	-15 032	-11 825
Brutokasum		5 949	4 511
Turustuskulud	16	-455	-598
Üldhalduskulud	17	-3 057	-3 435
Muud äritulud	18	48	469
Muud ärikulud	19	-776	-70
Ärikasum		1 709	877
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud investeringutelt tütarettevõtjatesse	5	3 297	2 632
Intressikulud		-332	-432
Kahjum valuutakursi muutustest		-28	-2
Muud finantstulud ja -kulud		0	-1
Finantstulud ja -kulud kokku		2 937	2 197
Aruandeaasta puhaskasum		4 646	3 074

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials H.L.
Kuupäev/date 29.03.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

10. 07. 2006

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides, otsene meetod)

	Lisa nr	2005	2004
Rahavood äritegevusest			
LAEKUMISED		48 088	18 106
Ostjatelt		20 282	18 191
Muudest lühiajalistest nõuetest		27 806	1 295
VÄLJAMAKSED		-18 394	-16 022
Tarnijatele kaupade ja teenuste eest		-15 157	-13 869
Maksudeks		-1 366	-774
Töötasudeks		-1 789	-1 157
Muude kulude eest (viitvõlgnevus)		-46	-217
Muud väljamaksed		-36	-5
Rahavood äritegevusest kokku		29 694	2 084
Rahavood investeerimistegevusest			
LAEKUMISED		4 125	3 050
Materiaalse põhivara müügist		225	0
Muud laekumised	22	3 900	3 050
VÄLJAMAKSED		-3 695	-848
Materiaalse põhivara eest	6,7	-1 485	-848
Muud väljamaksed		-2 210	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku:		430	2 202
Rahavood finantseerimistegevusest			
VÄLJAMAKSED		-4 471	-4 568
Pangalaenu tagasimakse	10	-3 641	-3 591
Mittekonverteeritavate laenu tagasimakse	10	-297	-238
Tasutud intressi		-532	-735
Muude finantskulude tasumine		-1	-4
Rahavood finantseerimistegevusest kokku:		-4 471	-4 568
Rahavood kokku:		25 653	-282
RAHA ALGSALDO	2	182	464
RAHA LÖPPSALDO	2	25 835	182

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initiaalid/initials H.L.

Kuupäev/date 29.03.06

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

10.07.2006

Omakapitali muutuste aruanne
(tuhandetes kroonides)

	Aktiivkapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Omakapital 31.12.2003	45 000	207	4 943	50 150
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	301	-301	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	3 074	3 074
Omakapital 31.12.2004	45 000	508	7 716	53 224

	Aktiivkapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Omakapital 31.12.2004	45 000	508	7 716	53 224
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	615	-615	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	4 646	4 646
Omakapital 31.12.2005	45 000	1 123	11 747	57 870

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 13.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H.L.
 Kuupäev/date 29.03.06
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn



10. 07. 2006

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

Estiko Investeeringute AS-i 2005. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

Estiko Investeeringute AS ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 100% tema aktsiatest kuuluvad Eestis registreeritud ematettevõttele AS Rondam Grupp, mis koostab ja avalikustab konsolideeritud auditeeritud aastaaruande.

A. Esitlusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Alates 1. jaanuarist 2005 on rakendunud mitmed muudatused kehtivate Raamatupidamise Toimkonna juhendite tekstides, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2005 alanud majandusaastast ja millest tulenevalt muudeti alljärgnevaid arvestuspõhimõtteid:

1. Laenukohustuste klassifitseerimine lühiajaliseks - vastavalt RTJ 2 nõuetele kajastatakse laenukohustus, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajalisteks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, bilansis lühiajalisena. Samuti kajastatakse laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu, lühiajaliste kohustustena. Varasematel perioodidel kajastati kõiki selliseid laenukohustusi pikaajalistena. Seisuga 31. detsember 2005 on laenukohustused, mis refinantseeriti pikaajalisteks peale bilansipäeva, kajastatud lühiajaliste laenukohustustena. Kuna sarnane olukord eksisteeris ka seisuga 31. detsember 2004, on korrigeeritud ka eelmise perioodi võrdlusandmeid.
2. Müügiotool põhivara - vastavalt RTJ 5 nõuetele on ettevõtte müügiotool põhivara kriteeriumitele vastavad põhivarad ümber klassifitseerinud käibevaraks bilansikirjele „Müügiotool põhivarad“, lõpetades nende amortiseerimise ning kajastades varasid kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügiikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.
3. Põhivara parenduste kapitaliseerimine (materiaalne põhivara ja soetusmaksumuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud) - vastavalt RTJ 5 lisatakse parendustega seotud kulutused põhivara seotusmaksumusele, juhul kui need vastavad materiaalse põhivara definitsioonile ja vara kajastamise kriteeriumile. Varasematel perioodidel sõltus parenduste kapitaliseerimine sellest, kas need tõstavad vara tootlustaset kõrgemale algsest tootlustasemest.
4. Põhivara amortisatsiooniarvestus - vastavalt RTJ 5 nõuetele on aruandeaastal lõpetatud põhivaralt amortisatsiooni arvestamine, kui vara lõppväärtus (s.t summa mida ettevõtte saaks vara võõrandamisel täna miinus müügiikulutused, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes) ületab bilansilist jääkmaksumust.
5. Põhivaraobjekti komponentidena arvestamine - vastavalt RTJ 5 nõuetele kajastatakse üksteisest eristatavatest ning erinevate kasulike eluigadega komponentidest koosnevaid materiaalse põhivara objektide komponente eraldi varaobjektidena ning määratakse neile vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.
6. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega seotud kulutuste kajastamine - vastavalt RTJ 9 nõuetele on kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad kulutused kajastatud rendileandja bilansis varana ning amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega. Varasematel perioodidel kajastati sellised kulud koheselt kuluna.

Juhendite muudatuste rakendamine ei põhjustanud olulisi muudatusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud ettevõtte majandustulemust.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initiaalid/initials H.L.

Kuupäev/date 29.03.06

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

2005.a jooksul on lisaks jõustunud rida muudatusi Raamatupidamise seaduses. Vastavalt seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite nõuetele on muudetud finantsaruannetes kajastatud informatsiooni esitusviisi ning on avaldatud täiendavat informatsiooni aruande lisades. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

B. Raha ja ekvivalendid

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

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).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. 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. 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 tuldjuhul 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.

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 tütar- või sidusettevõtjate 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.

Osalt omandatud tütarettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud kohustustest kajastatakse bilansis netosummana vastavalt ridadel „Tütarettevõtjate aktsiad ja osad“.

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10.07.2006

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 akumulieeritud 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 3-33,3% 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.

G. Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud vara, mille soetusmaksumus on alates 10 000 kroonist ning mille kasulikuks elueaks loetakse üle ühe aasta. Lühema kasuliku elueaga või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusele võtmisel kuluks ning nende 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 on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulused kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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:

- | | |
|------------------------------|--------------|
| • Hooned ja ehitised | 15-33 aastat |
| • Rajatised | 5-10 aastat |
| • Masinad ja seadmed | 3-20 aastat |
| • Muu inventar ja IT seadmed | 2,5-5 aastat |



Initsialiseeritud ainult identifikatsiooniks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	A.L.
Kuupäev/date	29.03.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

10.07.2006

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 osas 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.

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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määramata 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.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

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

I. Varade väärtuse langus

Piiramatu kasuliku elueaga vara (nii materiaalne põhivara (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid, raamatud) kui immateriaalne põhivara (firmaväärtus)) ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

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 vähendamisenä.

J. Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõtjale. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Initialiseeritud ainult identifikatsiooniks
Initialed for the purpose of identification only
Initiaalid/initials H.L.
Kuupäev/date 29.03.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

10. 07. 2006

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede..... miinimumsumma nüüdiseväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirenti tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirenti lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõtja sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. 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 korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud 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 ettevõttele 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. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtjate kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 23/77 (kuni 31. detsember 2005 kehtis maksumäär 24/76, ning kuni 31.12.2004 maksumäär 26/74) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

M. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	H.L.
Kuupäev/date	29.03.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

10. 07. 2006

mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside...alusel..... Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initialed/initials H.L.

Kuupäev/date 29.03.06

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

10.07.2006

Lisa 2 Raha

	31.12.2005	31.12.2004
Sularaha kassas	15	16
Pangakontod	11 170	166
Raha kokku	11 185	182

Vt ka lisa 3 ja lisa 22 kontsernikonto koosseisu kuuluvate konsolideerimisgrupi ettevõtete osas.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
Nõuded ostjate vastu	881	669
<i>sh Ostjatelt laekumata arved</i>	<i>1 115</i>	<i>732</i>
<i>Ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>	<i>-234</i>	<i>-63</i>
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	2	52
Muud lühiajalised nõuded	18 532	33 175
<i>sh Nõuded ematettevõtja ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu (lisa 22)</i>	<i>17 893</i>	<i>5 477</i>
<i>Muud nõuded</i>	<i>589</i>	<i>27 698</i>
Ettemaksed teenuste eest	11	9
Nõuded ja ettemaksed kokku	19 426	33 905

Lisa 4 Maksud

Maksuliik	31.12.2005		31.12.2004	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks (lisa 3)	2	0	2	0
Käibemaks	0	46	50	0
Üksikisiku tulumaks	0	55	0	43
Sotsiaalmaks	0	99	0	70
Muud maksud	0	17	0	12
Kokku	2	217	52	125

Lisa 5 Tütarettevõtjad

2005. a omas Estiko Investeeringute AS osalust järgmistes tütarettevõtetes:

	AS Emajõe Kaubahall
Asukoht	Eesti
Põhitegevusala	kinnisvara haldus
Osaluse % aasta alguses	100
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	13 125
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	13 125
 Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	 3 297



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	H.L.
Kuupäev/date	29.03.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

Osaluse % aasta lõpus

100

10. 07. 2006

Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus

16 422

Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus

16 422

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

	Saldo 31.12.2003	Lisandus	Vähenes	Saldo 31.12.2004
Soetusmaksumus				
Sisustus E-Kaubamaja	19 793	750	0	20 543
Tehase	17 490	463	0	17 953
Kokku	37 283	1 213	0	38 496
Kulum				
Sisustus E-Kaubamaja	-5 042	-2 098	0	-7 140
Tehase	-4 381	-932	0	-5 313
Kokku	-9 423	-3 030	0	-12 453
Jääkmaksumus				
Sisustus E-Kaubamaja	14 751	-1 348	0	13 403
Tehase	13 109	-469	0	12 640
Kokku	27 860	-1 817	0	26 043

	Saldo 31.12.2004	Lisandus	Vähenes	Saldo 31.12.2005
Soetusmaksumus				
Sisustus E-Kaubamaja	20 543	720	0	21 263
Tehase	17 953	246	-114	18 085
Kokku	38 496	966	-114	39 348
Kulum				
Sisustus E-Kaubamaja	-7 140	-2 238	0	-9 378
Tehase	-5 313	-995	53	-6 255
Kokku	-12 453	-3 233	53	-15 633
Jääkmaksumus				
Sisustus E-Kaubamaja	13 403	-1 518	0	11 885
Tehase	12 640	-749	-61	11 830
Kokku	26 043	-2 267	-61	23 715

Aruandeaastal lisandus kinnisvaraobjektide soetusmaksumusele kokku 966 tuhat krooni (2004: 1 200 tuhat krooni). 2005. a tehti investeeringuid Sisustus E-Kaubamaja tehnosüsteemidesse summas 681 tuhat krooni ja Tehase tn hoonetesse summas 221 tuhat krooni.

2006. a on plaanis jätkata Tehase tn piirkonna arendamist ja detailplaneeringu koostamist. Seetõttu lammutati aruandeaastal Tehase tn territooriumil kolm hoonet – Teguri 26C, Tehase 16G ja osaliselt Tehase 16E. Kahjum hoonete mahakandmisest on 61 tuhat krooni.

Initialiseeritud ainult identifikatsiooniks
Initialed for the purpose of identification only

Initiaalid/initials H.L.

Kuupäev/date 29.03.06

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

10. 07. 2006

Kasutusrendi tingimustel väljaüritav kinnisvara

	2005	2004
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	9 848	8 186
sh Sisustus E-Kaubamaja	6 401	6 146
sh Tehase projekt	3 447	2 040
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	2 285	2 089
sh Sisustus E-Kaubamaja	1 404	1 408
sh Tehase projekt	881	681
Netotulu kinnisvarainvesteeringute üürimisest	7 563	6 097

Kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 20).

Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Saldo 31.12.2003	Soetus	Väljaminek	Ar.per. kulum	Saldo 31.12.2004
Soetusmaksumus					
Maa ja ehitised	26	0	0	0	26
Masinad ja seadmed	577	0	-12	0	565
Muu	59	0	0	0	59
Lõpetamata ehitus	0	87	-28	0	59
Kokku	662	87	-40	0	709
Kulum					
Maa ja ehitised	-7	0	0	-3	-10
Masinad ja seadmed	-297	0	7	-87	-377
Muu	-9	0	0	-20	-29
Kokku	-313	0	7	-110	-416
Jääkmaksumus					
Maa ja ehitised	19	0	0	-3	16
Masinad ja seadmed	280	0	-5	-87	188
Muu	50	0	0	-20	30
Lõpetamata ehitus	0	87	-28	0	59
Kokku	349	87	-33	-110	293

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initialid/initials H.L.

Kuupäev/date 29.03.06

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

10. 07. 2006

	Saldo 31.12.2004	Soetus	Väljaminek	Ar.per. kulum	Saldo 31.12.2005.....
Soetusmaksumus					
Maa ja ehitised	26	0	-26	0	0
Masinad ja seadmed	565	0	-39	0	526
Muu	59	148	0	0	207
Lõpetamata ehitus	59	1 051	-882	0	228
Kokku	709	1 199	-947	0	961
Kulum					
Maa ja ehitised	-10	0	12	-2	0
Masinad ja seadmed	-377	0	23	-84	-439
Muu	-29	0	0	-40	-69
Kokku	-416	0	35	-126	-507
Jääkmaksumus					
Maa ja ehitised	16	0	-14	-2	0
Masinad ja seadmed	188	0	-16	-84	88
Muu	30	148	0	-40	138
Lõpetamata ehitus	59	1 051	-882	0	228
Kokku	293	1 199	-912	-126	454

2005. aastal läbiviidud inventuuri käigus klassifitseeriti mõned materiaalse põhivara objektid (Sisustus E-Kaubamaja üüripinna konditsioneer summas 39 tuhat krooni ja Tehase tn veetrassi pikendus summas 26 tuhat krooni) ümber kinnisvarainvesteeringuteks (vt lisa 6).

Kinnisvaraobjekte kajastatakse kuni valmimiseni ja/või arvele võtmiseni lõpetamata ehitusena. Arvele võtmisel klassifitseeritakse varaobjektid vastavalt nende kasutusotstarbele kas materiaalseks põhivaraks või kinnisvarainvesteeringuteks. Aruandeaastal on selliseid varaobjekte kinnisvarainvesteeringutena arvele võetud 882 tuhande krooni ulatuses (vt lisa 6). Bilansipäeva seisuga on lõpetamata ehitusena arvel Tehase tn projekti detailplaneeringu ja mõõdistamisega seotud kulud summas 161 tuhat krooni, hoone Tehase 16D ehituskulud summas 22 tuhat krooni ja Sisustus E-Kaubamaja masinate ja seadmete parenduskulud summas 46 tuhat krooni.

Muu materiaalse põhivarana on arvel peamiselt kontori- ja arvutustehnika. 2005. aastal tehti kulutusi senise arvutipargi uuendamiseks.

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

	Muu immateriaalne põhivara
Saldo seisuga 31.12.2004	
Soetusmaksumus	0
2005. a toimunud muutused	
Ostud ja parendused perioodi jooksul	217
Amortisatsioonikulu	-14
Saldo seisuga 31.12.2005	
Soetusmaksumus	217
Akumuleeritud kulum	-14
Jääkmaksumus	204



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initialed/initials	H.L.
Kuupäev/date	29.03.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

10. 07. 2006

Aruandeaastal soetati kinnisvara haldussüsteem Elkis kinnisvaraobjektide paremaks haldamiseks, programm ühildati olemasoleva majandustarkvaraga. Haldusprogrammi litsents omandati 30 hoonele.

Lisa 9 Kasutusrent

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

Välja üüritud kinnisvarainvesteeringute bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisas 7.

	31.12.2005	31.12.2004
Saadud kasutusrenditulu (lisa 14)	9 848	8 186
Järgmiste perioodide renditulu mittekatestatavatest rendilepingutest:	2 351	2 430
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	2 351	2 430

Estiko Investeeringute AS on võtnud kasutusrendile emattevõtjale AS Estiko osaliselt kuuluva kaubandushoone Sisustus E-Kaubamaja.

	31.12.2005	31.12.2004
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul (lisa 15, 22)	519	519

Estiko Investeeringute AS on võtnud kasutusrendile sõiduaudod.

	31.12.2005	31.12.2004
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	200	142
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatestatavatest rendilepingutest:	51	42
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	51	42

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

Lisa 10 Laenukohustused

	Tagasi maksta			
	Saldo	12 kuu	1-5 aasta	
	31.12.2005	jooksul	jooksul	üle 5 aasta
Mittekonverteeritavad võlakohustused	353	191	162	0
Pikaajalised pangalaenu	11 036	3 693	5 332	2 011
<i>sh AS Hansapank</i>	7 703	1 026	4 666	2 011
<i>sh AS SEB Eesti Ühispank</i>	3 333	2 667	666	0
Kokku	11 389	3 884	5 494	2 011

	Tagasi maksta			
	Saldo	12 kuu	1-5 aasta	
	31.12.2004	jooksul	jooksul	üle 5 aasta
Mittekonverteeritavad võlakohustused	612	189	423	0
Pikaajalised pangalaenu	14 677	3 641	7 767	3 269

sh AS Hansapank	8 677	974	4 434	10.07.2006
sh AS SEB Eesti Ühispank	6 000	2 667	3 333	0
Kokku	15 289	3 830	8 190	3.269

Intressi määr	Laenu limiit	Tasumise tähtaeg	Laenu jääk 31.12.2004	Saadud laenu 2005.a.	Tasutud laenu 2005.a.	Laenu jääk 31.12.2005
6 kuu EURIBOR + 1,95%	14 000	25.03.2007	6 000	0	2 667	3 333
6 kuu EURIBOR + 1,5%	9 900	30.06.2012	8 677	0	974	7 703

Estiko Investeeringute AS tasus 2005. aastal ennetähtaegselt Tehase 16 maa järelmaksu kohustuse Tartu Maavalitsusele summas 47 tuhat krooni.

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisa 20.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
Võlad tarnijatele	1 266	3 039
Võlad töövõtjatele	439	410
Maksuvõlad	217	125
Muud võlad (lisa 12)	227	1 463
Võlad ja ettemaksed kokku	2 149	5 037

Lisa 12 Muud võlad

	31.12.2005	31.12.2004
Võlad ematöötajale ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele (lisa 22)	17	1 303
Muud viitvõlad	60	74
Muud tulevaste perioodide tulud	150	86
Muud võlad kokku (lisa 11)	227	1 463

Üürnike poolt tasutud üürilepingu järgseid tagatismakseid kajastatakse ettemakstud tulevaste perioodide tuluna. Tasaarvlemine toimub üüriperioodi lõppemisele eelnevate kuudega.

Lisa 13 Omakapital

Estiko Investeeringute AS-i aktsiakapital üldsummas 45 miljonit krooni jaguneb 45 000 lihtaktsiaks nimiväärtusega a 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 aktsiakapitali ja põhikirjaga.

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2005 moodustas 11 515 (31. detsember 2004: 7 101) tuhat krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2006 kaasneb sellega tulumaksukulu 23/77 (kuni 31. detsember 2005: 24/76) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialed/initials H.L.
Kuupäev/date 29.03.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 8 867 tuhat krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 2 648 tuhat krooni. Seisuga 31. detsember 2004 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 5 397 tuhat krooni, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 1 704 tuhat krooni.

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10.07.2006

Lisa 14 Müügitulu

	2005	2004
Üüritulud (lisa 9)	9 848	8 186
Kommunaalteenused ja side	7 319	6 876
Muud teenused ja kaubad	3 814	1 274
Müügitulu kokku	20 981	16 336

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

	2005	2004
Muutuvkulud	6 954	5 553
Püsikulud	8 078	6 273
sh kulum (lisa 6,7)	3 286	3 124
Kokku	15 032	11 826

Lisa 16 Turustuskulud

	2005	2004
Tööjõukulu	0	163
Reklaam	248	268
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	174	66
Muud	33	101
sh kulum (lisa 6,7)	20	20
Turustuskulud kokku	455	598

Lisa 17 Üldhalduskulud

	2005	2004
Töötasu ja juhtimiskulud	2 721	3 007
Muud üldhalduskulud	336	428
sh kulum (lisa 8)	14	0
Üldhalduskulud kokku	3 057	3435

Lisa 18 Muud äritulud

	2005	2004
Kasum põhivara müügist	0	208
Laekunud varem kulusse kantud nõudeid	3	80
Kindlustushüvitised	15	57
Viivised ostjate tasumata arvetelt	23	71
Muud	7	53
Muud äritulud kokku	48	469

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed/initials H.L.
Kuupäev/date 29.03.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

10. 07. 2006

Lisa 19 Muud ärikulud

	2005	2004
Kahjum põhivara müügist või mahakandmisest	61	10
Muud	715	60
Muud ärikulud kokku	776	70

Lisa 20 Laenude tagatised ja panditud varad

Estiko Investeeringute AS-i poolt saadud investeerimislaenude (31. detsembri 2005 seisuga 11 036 tuh krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad (vt lisa 10):

	Pandipidaja
1. Hüpoteek Küüni 7 mõttelisele osale hüpoteegi summas 19 000 tuhat krooni	AS Hansapank
2. Hüpoteek Küüni 7 hüpoteegi summas 4 000 tuhat krooni	AS SEB Eesti Ühispank
3. Hüpoteek Küüni 7 AS Estiko mõttelisele osale hüpoteegi summas 3 000 tuhat krooni	AS Hansapank

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2005 järgmised garantii- ja käenduslepingud (laenulimiidi summas):

1. AS Estiko käendus Estiko Investeeringute AS laenule summas 14 000 tuhat krooni;
2. AS Estiko käendus Estiko Investeeringute AS laenule summas 9 900 tuhat krooni;
3. AS Emajõe Ärikeskus käendus Estiko Investeeringute AS laenule summas 9 900 tuhat krooni;
4. Estiko Investeeringute AS käendus AS Emajõe Ärikeskus laenudele summas 37 402 tuhat krooni;
5. Estiko Investeeringute AS käendus AS Emajõe Kaubahall laenule summas 11 251 tuhat krooni.

Eespool nimetatud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2004.

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.

Lisa 21 Finantsriskid

Intressimäärade risk

Estiko Investeeringute AS-i intressimäärade riskid on seotud eelkõige EUR-i 6 kuu EURIBOR-i võimaliku muutumisega, kuna laenud on seotud EURIBOR-i muutustega. Intressimäärade riskid on seotud ka üldise majanduskeskkonna ning pankade keskmiste intressimäärade muutustega, kavas on investeeringute jätkuv osaline laenukapitaliga finantseerimine.

Krediidirisk

Estiko Investeeringute AS-i krediidiriskid on seotud peamiselt võimaliku kahjuga, mis võivad tekkida kinnisvaraturu olukorra muutumisest ja äripartnerite suutmatusest täita oma lepingulisi kohustusi. Ettevõtte jälgib oma partnerite finantsseisu ning võimet täita endale võetud kohustusi.

Lisa 22 Tehingud seotud osapooltega

Estiko Investeeringute AS-i aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtja ning emettevõtja omanikud);
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (sh emettevõtja teised tütarettevõttjad);

Initialiseeritud ainult identiteetseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialid/initials H.L.
Kuupäev/date 29.03.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

10.07.2006

- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

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 arvestatud Estiko Investeeringute AS-ile intresse.

Estiko Investeeringute AS kuulub AS Estiko tütarettevõtjana AS Rondam Grupp kontserni koosseisu.

Estiko Investeeringute AS on 2005. aastal otnud (põhivara, teenused) ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid (kinnisvara üürimine, juhtimisteenus, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

Müügid

	2005	2004
AS Estiko	491	201
AS Estiko-Plastar	8 302	6 242
AS Emajõe Kaubahall	1 141	653
AS-iga Rondam Grupp seotud ettevõtted	1 459	679
Nõukogu esimehega seotud ettevõtted	325	257
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	268	264
Kokku	11 986	8 296

Aruandeaastal on AS-ile Estiko-Plastar osutatud üüriteenust 2 686 tuh krooni eest (2004: 1 440 tuh krooni) ja igakuist kommunaal- ja sideteenust 5 531 tuh krooni eest (2004: 4 802 tuh krooni) ning remonditeenust 85 tuh krooni eest (2004: 0 kr). Emaettevõtja AS Estiko üürib kasutusrendi tingimustel kontoriruumi Tehase 16A hoones. Üüri hind on 70 (2004: 70) krooni ruutmeetri kohta. Vastavalt lepingule osutatakse ka kommunaalteenust.

Juhtimisteenust on osutatud konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele 2005. aastal 2 082 tuh krooni eest (2004: 1 274 tuh krooni).

Ostud

	2005	2004
AS Estiko	2 474	2 150
AS Estiko-Plastar	10	396
AS-iga Rondam Grupp seotud ettevõtted	2	0
Nõukogu esimehega seotud ettevõtted	1 057	1 200
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	102	0
Kokku	3 645	3 746

AS Estiko on osutanud 2005. aastal juhtimisteenust kokku 1 792 tuh krooni eest (2004: 1 400 tuh krooni) ja üüriteenust (Sisustus E-Kaubamaja üürile andmine, vt lisa 9) 519 tuh krooni eest (2004: 519 tuh krooni). Samuti on AS Estiko vahendanud mobiiltelefoni teenust aasta jooksul summas 92 tuhat krooni (2004: 94 tuh krooni).

Kontsernisisene intressitulu ja -kulu

	2005	2004
AS Emajõe Kaubahall	199	303
Kokku	199	303



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initiale	H.2.
Kuupäev/date	29.03.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Emaettevõtja Estiko Investeeringute AS-i bilansis on AS-ilt SEB Eesti Ühispank saadud laen kaubanduskeskuse asukohaga Küüni 7, Tartu ehitustööde finantseerimiseks. AS Emajõe Kaubahall tasub emaettevõtjale nimetatud laenult intresse, intressimäär on 1,95 %-i + 6 kuu EURIBOR.

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSEKOND
SISSE TULNUD

10.07.2006

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2005	31.12.2004
AS Estiko	1 675	0
AS Estiko-Plastar	10 135	341
AS Emajõe Kaubahall	1 979	
Rondam Grupp AS-ga seotud ettevõtted	4 103	122
Nõukogu esimehega seotud ettevõtted	338	27 938
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	5	5
Lühiajalised nõuded kokku	18 235	33 419

Nõue tütarettevõtte AS Emajõe Kaubahall vastu 31.12.2005.a. summas 1 113 tuhat krooni (2004: 5 013 tuhat krooni) tuleneb müüdud kinnisvarainvesteeringu (kaubanduskeskus Küüni 7, Tartu) eest. Aruandeaastal on tütarettevõtja tasunud nimetatud nõuet 3 900 tuhat krooni (2004: 3 050 tuhat krooni).

31.12.2005 seisuga sisaldavad eeltoodud 'Lühiajalised nõuded kokku' summas 18 235 tuhat krooni nõudeid kontsernikonto kasutamise raames kokku summas 14 649 tuhat krooni järgnevalt ettevõtete lõikes: AS Estiko summas 993 tuhat krooni, AS Estiko-Plastar summas 9 420 tuhat krooni, AS Emajõe Kaubahall summas 866 tuhat krooni ning AS Emajõe Ärikeskus summas 3 370 tuhat krooni.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2005.a nii nagu ka 2004.a moodustatud allahindluseid.

	31.12.2005	31.12.2004
AS Estiko	17	924
AS Estiko-Plastar	0	379
Nõukogu esimehega seotud ettevõtted	9	25
Lühiajalised kohustused kokku	26	1 328

Lisa 23 Tingimuslikud kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 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 24 Bilansipäevajärgsed sündmused

13. veebruaril 2006 omandas Estiko Investeeringute AS uue tütarettevõtja – OÜ Eduhaldus, mille põhitegevusalaks on kinnisvara haldus – kohustudes tasuma 100%-lise osaluse eest 40 tuhat krooni. Aastaruande koostamise kuupäevaks on osauhingu osade eest tasumata.

Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Intsiaalid/initials	<u>H.L.</u>
Kuupäev/date	<u>29.03.06</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	



10. 07. 2006

AS PricewaterhouseCoopers

Pärnu mnt. 15
10141 Tallinn
www.pwc.ee

Telefon 6 141 800
Faks 6 141 900

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Estiko Investeeringute AS-i aktsionärile

Oleme auditeerinud Estiko Investeeringute AS-i (ettevõtte) 31. detsembril 2005 lõppenud aasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 6-26 ja mille eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie kohustus on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Nimetatud standardid nõuavad, et audit planeeritakse ja sooritatakse viisil, mis võimaldaks põhjendatud kindlustundega otsustada, kas raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus kontrollitakse väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhineb raamatupidamise aastaaruandes esitatud informatsioon. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Usume, et audit annab meile põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005 ja 2005. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

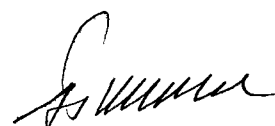


Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers



Siret Soom
Vannutatud audiitor

29. märts 2006



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Estiko Investeeringute AS-i juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2005. aasta puhaskasum alljärgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk 2004.a lõpus	7 101
Aruandeaasta kasum	4 646
Eraldised kohustuslikku reservkapitali	232
Jaotamata kasumi jääk pärast 2005. a majandusaasta aruande kinnitamist	11 515



10. 07. 2006

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele

ESTIKO INVESTEERINGUTE AS 2005. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt

d 1. juuni 2006 otsusega, allkirjastamine 03. aprillil 2006:

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
--	------	---------	---------

Juhatus:

Juhatus liige

Ain Tammvere

03.04.06

.....

Nõukogu:

Nõukogu esimees

Neinar Seli

03.04.06

.....

Nõukogu liige

Tarmo Noop

03.04.06

.....

Nõukogu liige

Leonid Tolstov

03.04.06

.....