

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD
30.06.2005
2644 47278

Estiko Investeeringute AS

2004.a majandusaasta aruanne

Juriidiline aadress: Tehase 16
50107 Tartu
Eesti Vabariik

Äriregistri kood: 10164926

Telefon: 372 730 8300

Faks: 372 730 8301

E-mail: estiko@estiko.ee

Põhitegevusala: kinnisvara arendamine, üürimine, haldamine

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

Aruandeaasta algus ja lõpp: 01.01.2004-31.12.2004



Sisukord:TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30-06-2005

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid.....	10
Lisa 1 Raha ja pangakontod.....	15
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	15
Lisa 3 Muud nõuded.....	15
Lisa 4 Viitlaekumised ja ettemaksed.....	15
Lisa 5 Maksud.....	15
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	16
Lisa 7 Tütarettevõtted.....	16
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud.....	17
Lisa 9 Materiaalne põhivara.....	18
Lisa 10 Kasutusrent.....	18
Lisa 11 Võlakohustused.....	19
Lisa 12 Muud lühiajalised võlad.....	19
Lisa 13 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud.....	19
Lisa 14 Omakapital.....	20
Lisa 15 Müügitulu.....	20
Lisa 16 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu.....	20
Lisa 17 Turustuskulud.....	20
Lisa 18 Üldhalduskulud.....	20
Lisa 19 Laenude tagatised, panditud vara, käendused.....	20
Lisa 20 Finantsriskid.....	21
Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega.....	21
Lisa 22 Pooleliolevad kohtuvaidlused.....	23
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	24
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	25
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004.a majandusaasta aruandele.....	26



ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

30-06-2005

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 kuulub AS Estiko tütarettevõtjana AS Estiko 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



TEGEVUSARUANNE

30-06-2005

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

2004. aastal kuulusid kinnisvaraobjektidena põhitegevusvaldkonda Sisustus E-Kaubamaja ja Tehase-Teguri tänava kinnistud. Sisustus E-Kaubamaja on Lõuna-Eesti esimene sisustusele ning sellega seonduvale orienteeritud kaubanduskeskus. Keskuse eripäraks on sisustustoodete lai valik ja antud alal töötavate parimate kaupluste koondumine ühte kaubanduskeskusesse.

05. juulil 2004. aastal müüs Estiko Investeeringute AS oma 100%-lise osaluse tütarettevõttes AS Emajõe Ärikeskus. Aktsiad müüdi Rondami Väärtpaberite AS-le hinnaga 27,2 miljonit krooni, müügitehingust saadi kahjumit 2,3 miljonit krooni. Aktsiate eest tasumine toimub 2005. a jooksul võrdsete osamaksetena.

2004. aastal teenis Estiko Investeeringute AS 16,3 (2003: 19,9) miljoni krooni suuruse käibe juures 3,1 (2003: 6) miljonit krooni kasumit, sh finantstulu tütarettevõtjate aktsiatelt 2,6 (2003: 6,2) miljonit krooni. 2004. aasta müügitulu võrreldes 2003. aastaga vähenes 3,6 miljoni krooni võrra, s.o 18 %-i (2003: 28%).

Müügitulust moodustas üür 8,2 (aastal 2003: 11,4) miljonit krooni, kommunaalteenuste müük 6,7 (aastal 2003: 8) miljonit krooni ning muude teenuste müük 1,3 (aastal 2003: 0,5) miljonit krooni.

Aruandeaastal arvestati töötasudeks koos sotsiaalmaksuga kokku 1,56 (2003: 2,17) miljonit krooni. Keskmiselt töötas aruandeaastal ettevõttes 13 (2003: 14) töötajat. Juhatuse liikmele arvestati tasu koos sotsiaalmaksuga 479 (2003: 0) tuhat krooni.

2005. aastal on kavas jätkata Sisustus E-Kaubamaja hoone kaasajastamist, esmajärjekorras on plaanis välja ehitada Tehase tänava poolne senini tühjalt seisnud 300 ruutmeetri müügipind. 2005. aasta märksõnaks ongi vakantsuse viimine miinimumini, st eesmärgiks on võetud vabadele pindadele uute üürnike ning tootegruppide leidmine. 2004. aasta lõpuks oli Sisustus E-Kaubamaja kasulikust pinnast välja üüritud 94%-i (2003: 89%).

2005. aastal jätkatakse Tehase-Teguri tänavate vahelise ala arendustegevusega. Detailplaneeringu koostamine on võtnud oodatust kauem aega seoses hoone Teguri 28A kontseptsiooni võimaliku muutmise ja parkla rajamise vajadusega. Vajadusel tehakse veel täiendavaid turuanalüüse, selgitamaks välja, millist tootmise- või elukeskkonda oleks sellesse piirkonda otstarbekas/mõttekas rajada.



Juhatuse liige
Ain Tammvere

Raamatupidamise aastaaruanne

30-06-2005

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 23 toodud Estiko Investeeringute AS-i raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust:

Estiko Investeeringute AS-i juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud 2004. aasta raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab äriühingu finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamise tava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2004 ja aruande koostamise kuupäeva 28.02.2005 vahemikus.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnagul on Estiko Investeeringute AS jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Estiko Investeeringute AS-i raamatupidamise aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest, rahavoogude aruandest ja raamatupidamise aastaaruande lisadest.



Juhatus liige
Ain Tammvere

Tartu, 28. veebruar 2005

Bilanss
(kroonides)

30-06-2005

	Lisa nr	31.12. 2004	31.12. 2003
AKTIVA (VARA)			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	182 410	464 535
Nõuded ostjate vastu	2	669 120	525 540
Muud nõuded	3,21	33 174 502	9 248 604
Viitlaekumised ja ettemaksed	4,5	60 928	22 871
Varud ja müügigootel varad		2 175	0
Käibevara kokku		34 089 135	10 261 550
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6	13 125 437	37 716 764
Kinnisvarainvesteeringud	8	26 044 099	27 861 682
Materiaalne põhivara	9	291 748	346 542
Põhivara kokku		39 461 284	65 924 988
AKTIVA (VARA) KOKKU		73 550 419	76 186 538
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	11,19	3 829 466	3 780 012
Võlad tarnijatele		3 039 295	2 871 312
Muud lühiajalised võlad	12,21	1 303 235	3 169 397
Maksuvõlad	5	125 404	68 301
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud	13	568 627	808 176
Lühiajalised kohustused kokku		8 866 027	10 697 198
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	11,19	11 460 079	15 339 267
Pikaajalised kohustused kokku		11 460 079	15 339 267
Kohustused kokku		20 326 106	26 036 465
Omakapital aktsiaseltsis või osaühingus			
Aktiakapital või osakapital nominaalväärtuses	14	45 000 000	45 000 000
Kohustuslik reservkapital		508 090	207 100
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjum		4 641 983	-1 076 758
Aruandeaasta kasum		3 074 240	6 019 731
Omakapital kokku		53 224 313	50 150 073
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		73 550 419	76 186 538



Kasumiaruanne
 (kroonides)

**TARTU MAAKOHUS
 REGISTRIOSAKOND
 SISSE TULNUD**
30 -06- 2005

	Lisa nr	2004	2003
Müügitulu	15	16 335 789	19 909 902
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16	11 825 246	15 486 316
Brutokasum		4 510 543	4 423 586
Turustuskulud	17	-598 355	-1 726 509
Üldhalduskulud	18	-3 434 547	-1 993 851
Muud äritulud		469 325	604 628
Muud ärikulud		-69 507	-442 780
Ärikasum		877 459	865 074
Finantstulud ja -kulud		2 196 781	5 154 657
Finantstulud tütarettevõtjate aktsiatelt	7	2 632 273	6 250 598
Intressikulud		-431 990	-982 997
Kahjum valuutakursi muutustest		-2 502	-48 354
Muud finantskulud		-1 000	-64 590
Kokku finantstulud ja -kulud		2 196 781	5 154 657
Aruandeperioodi puhaskasum		3 074 240	6 019 731



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials GK
 Kuupäev/date 07.03.05
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

30-06-2005

Rahavoogude aruanne
(kroonides, otsene meetod)

	Lisa nr	2004	2003
.....			
Rahavood äritegevusest			
LAEKUMISED		18 105 772	19 485 585
Ostjatelt		17 917 934	18 190 751
Muudest lühiajalistest nõuetest		187 838	1 294 834
VÄLJAMAKSED		-16 021 798	-17 249 353
Tarnijatele ostetud kaupade ja teenuste eest		-13 869 169	-14 023 447
Maksuvõlad		-774 089	-950 002
Töötasudeks		-1 157 220	-866 388
Väljamaksed muude kulude eest (viitvõlgnevus)		-216 666	-103 045
Muud väljamaksed		-4 654	-1 306 471
Rahavood äritegevusest kokku		2 083 974	2 236 232
Rahavood investeerimisest			
LAEKUMISED		3 050 000	3 198 220
Muud laekumised	21	3 050 000	3 198 220
VÄLJAMAKSED		-847 752	-505 404
Materiaalse põhivara eest	8,9	-847 752	-505 404
Rahavood investeerimisest kokku:		2 202 248	2 692 816
Rahavood finantseerimisest			
LAEKUMISED		5	624 954
Saadud intressid tütarettevõtjalt		0	624 808
Saadud intressid arvelduskontolt		5	0
Muud laekumised		0	146
VÄLJAMAKSED		-4 568 352	-5 829 204
Pangalaenude tagasimaks	11	-3 591 395	-4 127 118
Mittekonventeeritavate laenude tagasimaks	11	-238 092	-188 509
Tasutud intressi		-735 116	-1 394 109
Muu finantskulu		-3 749	-119 468
Rahavood finantseerimisest kokku:		-4 568 347	-5 204 250
Rahavood kokku:		-282 125	-275 202
RAHA ALGSALDO	1	464 535	739 737
RAHA LÖPPSALDO	1	182 410	464 535



Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

**TARTU MAAKOHUS
 REGISTRIOSAKOND
 SISSE TULNUD**
30 -06- 2005

	Aktsiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Omakapital 31.12.2002	45 000 000	0	-869 658	44 130 342
Kohustusliku reservkapitali suurendamine		207 100	-207 100	0
Aruandeaasta kasum	0	0	6 019 731	6 019 731
Omakapital 31.12.2003	45 000 000	207 100	4 942 973	50 150 073
	Aktsiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Omakapital 31.12.2003	45 000 000	0	4 942 973	50 150 073
Kantud reservkapitali	0	300 990	-300 990	0
Aruandeaasta kasum	0	0	3 074 240	3 074 240
Omakapital 31.12.2004	45 000 000	300 990	7 716 223	53 224 313

Informatsioon aktsiakapitali kohta on toodud lisas nr 14.



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOBASTON
SISSE TULNUD

30-06-2005

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid**

Estiko Investeeringute AS-i 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, juhul kui pole märgitud teisiti.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

A. Esitlusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Rahavoogude aruandes on tehtud muudatusi 2003. aasta arvandmetes. Raha laekumine tütarettevõtjalt kinnisvarainvesteeringu eest näidatakse investeerimistegevusena ja kajastatakse real Muud laekumised investeerimistegevusest.

	2003 algandmed	Korrigeerimine	2003 korrigeeritud
Rahavood äritegevusest			
LAEKUMISED			
Ostjatelt	18 429 571	-238 820	18 190 751
Muudest lühiajalistest nõuetest	4 254 234	-2 959 400	1 294 834
Rahavood investeerimisest			
LAEKUMISED			
Muud laekumised	0	3 198 200	3 198 200

B. Emaettevõtja aastaaruanne

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele esitavad emaettevõtja ja kõik tütarettevõtjad iseseisvate äriühingutena eraldi aastaaruanded. Estiko Investeeringute AS kuulub AS Estiko kontserni, konsolideeritud aruande esitab AS Estiko.

C. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediiti), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpapereid.

D. Nõuded ostjate vastu

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials GK
Kuupäev/date 07.03.05
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

E. Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglasel väärtusel ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglasel väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena (vt arvestuspõhimõtet osas G).

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

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

F. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte 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, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

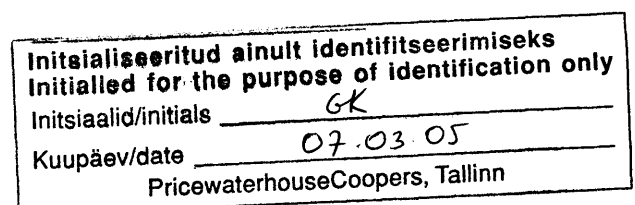
Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Bilansi lisades näidatakse ära erinevad kinnisvaraobjektid.

Klassifitseerimine toimub territoriaal - funktsionaalsel põhimõttel.

Kasumiaruande ja bilansi lisades näidatakse ära renditulud erinevatelt kinnisvarainvesteeringutelt, renditulu teeninud kinnisvarainvesteeringute otsesed tegevuskulud ja renditulu mitte teeninud kinnisvarainvesteeringute otsesed tegevuskulud, olulised lepingulised kohustused kinnisvarainvesteeringu objekte rekonstrueerida, parandada, osta või hallata aruandeperioodil toimunud kinnisvarainvesteeringute lisandumise ja vähenemise ning väärtuse muutuse tabel.

Kinnisvarainvesteeringute kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes kinnisvarainvesteeringu erinevate osade tegelikust eelseisvast kasulikust east:



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30-06-2005

Hooned, ehitised	15-33 aastat
Rajatised, trassid	5-20 aastat
Masinad ja seadmed	3-20 aastat
Maad ei amortiseerita.	

Juhul kui kinnisvarainvesteeringute kaetav väärtus (so kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse kinnisvarainvesteeringud alla nende kaetavale väärtusele.

G. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Kulumit on arvestatud põhivara soetusmaksumuselt periodiseerituna vara eeldatavale kasulikule kasutuseale. Põhivara amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes põhivara tegelikust kasutuseast järgnevalt:

Hooned ja ehitised	15-33 aastat
Rajatised	5-10 aastat
Masinad ja seadmed	3-20 aastat
Transpordivahendid	2,5-5 aastat
Majandusinventar	5 aastat

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

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.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasusse 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:



Firmaväärtus

5-33 aastat

30-06-2005

Firmaväärtus leitakse uue majandusüksuse omandamisel ostuhinna ja ostetud netovara õiglase väärtuse vahena. Tütarettevõtete omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse ettevõtte bilansis investeeringu osana tütarettevõttesse.

Negatiivne firmaväärtus kajastatakse bilansis negatiivse varana (samas bilansirühmas positiivse firmaväärtusega) ja jaotatakse amortiseerimisel kolme ossa:

- a) see osa negatiivsest firmaväärtusest, mis on põhjendatav juba ostuplaanis prognoositud omandatud ettevõtte kahjumitega ostujärgsetel aastatel, kajastatakse tuluna samadel perioodidel kui prognoositud kahjumid tekivad;
- b) järelejäänud osa, mis võrdub maksimaalselt kuni omandatud majandusüksuse amortiseeruva põhivara jääkväärtusega, kantakse tuludesse osutatud põhivara allesjäänud keskmise eluea jooksul;
- c) eelmisi ületav osa kajastatakse omandamisel kohe tuluna.

I. Kasutusrent ja kapitalirent

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

Ettevõtja kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäagi suhtes konstantne.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtja kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, 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. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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 korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.



30-06-2005

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg arvestatuna bilansikuupäevast on rohkem kui üks aasta. Ülejäänud kohustused on esitatud lühiajalistena.

K. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 24/76 (kuni 31.12.2004 kehtis maksumäär 26/74) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat 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.

L. 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 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.

M. Tulude arvestus

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. Kui intressi laekumine on ebakindel, siis arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

N. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.



Lisa 1

Raha ja pangakontod

	31.12.2004	31.12.2003
Sularaha kassas	16 054	12 642
Pangakontod	166 356	451 893
Raha ja pangakontod kokku	182 410	464 535

Lisa 2

Nõuded ostjate vastu

	31.12.2004	31.12.2003
Ostjatelt laekumata arved	732 366	605 441
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-63 246	-79 901
Nõuded ostjate vastu kokku	669 120	525 540

Lisa 3

Muud nõuded

	31.12.2004	31.12.2003
Nõuded ematettevõtja ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu (lisa 21)	5 476 867	9 248 618
Muud lühiajalised nõuded (lisa 21)	27 697 635	-14
Muud nõuded kokku	33 174 502	9 248 604

Nõuetena konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu kajastatakse nõudeid tütarettevõtja AS Emajõe Kaubahall vastu ning AS Estiko kontserni kuuluva AS Estiko-Plastar ja seotud osapoolle AS Emajõe Ärikeskus vastu. Tehingutest seotud osapooltega on pikem ülevaade lisa nr 21.

Muude lühiajaliste nõuetena kajastub AS-i Emajõe Ärikeskus aktsiate müügitehingust tulenev nõue summas 27,2 miljonit krooni ning nõue nõukogu esimehega seotud ettevõtte AS Livonia Kinnisvara vastu summas 496 680 krooni. Lepingujärgselt ning poolte kokkuleppel on Estiko Investeeringute AS võtnud kinnisvaraobjekti Ülikooli 14 ehitustööde korraldamise, järelevalve ning õigeaegse valmimise enda hallata.

Lisa 4

Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2004	31.12.2003
Intressid	0	5
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5)	51 866	14 344
Tulevaste perioodide kulud	9 062	8 522
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	60 928	22 871

Lisa 5

Maksud

	31.12.2004		31.12.2003	
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks (lisa 4)	1 868	0	1 868	0
Käibemaks (lisa 4)	49 998	0	12 476	0
Üksikisiku tulumaks	0	42 943	0	21 996
Sotsiaalmaks	0	70 117	0	32 593
Muud maksud	0	12 344	0	13 712
Kokku	51 866	125 404	14 344	68 301

30 -06- 2005

Lisa 6

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Tütarettevõtete aktsiad ja osad (lisa 7)

Muud pikaajalised nõuded

Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku

	31.12.2004	31.12.2003
Tütarettevõtete aktsiad ja osad (lisa 7)	13 125 437	37 693 164
Muud pikaajalised nõuded	0	23 600
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	13 125 437	37 716 764

Lisa 7

Tütarettevõtted

2004. a omas Estiko Investeeringute AS osalust järgmistes tütarettevõtetes:

	AS Emajõe Ärikeskus	AS Emajõe Kaubahall
Asukoht	Eesti	Eesti
Põhitegevusala	kinnisvara haldus	kinnisvara haldus
Osaluse % aasta alguses	100	100
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	27 805 228	10 655 487
Amortiseerimata firmaväärtus	-767 551	0
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	27 037 677	10 655 487
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	2 495 460	2 469 950
Müüdud osalused		
Müüdud osaluse %	100	0
Aruandeaastal müüdud osalus müügihinnas	27 200 000	0
Aruandeaastal müüdud osaluse müügikasum/-kahjum	-2 333 137	0
Osaluse % aasta lõpus	0	100
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	0	13 125 437
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	0	13 125 437

05. juulil 2004. aastal müüs Estiko Investeeringute AS oma 100 %-lise osaluse AS-s Emajõe Ärikeskus. Aktsiad müüdi hinnaga 27,2 miljonit krooni, aktsiate eest tasumine ja aktsiate ümberregistreerimine toimub 2005. aastal (vt ka lisa 3, 21). Aktsiate müügitehingust saadi kahjumit 2,3 miljonit krooni.



Lisa 8
Kinnisvarainvesteeringud

30-06-2005

	Saldo..... 31.12.2003	Lisandus	Saldo 31.12.2004
Soetusmaksumus			
Sisustus E-Kaubamaja	19 793 337	749 572	20 542 909
Tehase	17 491 050	462 800	17 953 850
Kokku	37 284 387	1 212 372	38 496 759
Kulum			
Sisustus E-Kaubamaja	-5 042 258	-2 097 531	-7 139 789
Tehase	-4 380 447	-932 424	-5 312 871
Kokku	-9 422 705	-3 029 955	-12 452 660
Jääkmaksumus			
Sisustus E-Kaubamaja	14 751 079	-1 347 959	13 403 120
Tehase	13 110 603	-469 624	12 640 979
Kokku	27 861 682	-1 817 583	26 044 099

Aruandeaastal lisandus kinnisvaraobjektide soetusmaksumusele kokku 1,2 miljonit krooni (2003: 578 tuhat krooni). Peamised investeeringud erinevatesse objektidesse olid alljärgnevad:

* Sisustus E-Kaubamaja kaubanduskeskusele uute pakettakende paigaldus summas 381 tuhat krooni, esimese korruse müügipinna (ZIP mööblikeskus) väljaehitus summas 90 tuhat krooni, kontoriruumide väljaehitus summas 182 tuhat krooni;

* Tootmishoonele Tehase 16B varikatuse ehitus summas 379 tuhat krooni;

* Tootmishoone Teguri 26B ehitustööd summas 84 tuhat krooni.

Juhatuse hinnangul on kinnisvarainvesteeringute bilansiline jääkmaksumus käesolevas aruandes ligilähedane õiglasele väärtusele. Õiglase väärtuse leidmiseks viidi läbi vara väärtuse test tuginedes üüritulude prognoosile.

Kasutusrendi tingimustel väljaüüritava kinnisvara (tuh kroonides)

	2004	2003
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulo	8 186	11 391
sh Sisustus E-Kaubamaja	6 146	6 264
sh Tehase projekt	2 040	2 484
sh muu	0	2 643
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	2 089	2 898
sh Sisustus E-Kaubamaja	1 408	1 278
sh Tehase projekt	681	1 620
Netotulu kinnisvarainvesteeringute üürimisest	6 097	8 493

Kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 19).

30-06-2005

Lisa 9

Materiaalne põhivara

	Saldo 31.12.2003	Soetus	Väljaminek	Ar.per. kulum	Saldo 31.12.2004
Soetusmaksumus					
Maa ja ehitised	25 545	0	0	0	25 545
Masinad ja seadmed	576 620	0	-11 533	0	565 087
Muu	59 025	0	0	0	59 025
Lõpetamata ehitus	0	87 485	-27 965	0	59 520
Kokku	661 190	87 485	-39 498	0	709 177
Kulum					
Maa ja ehitised	-7 877	0	0	-2 555	-10 432
Masinad ja seadmed	-296 943	0	6 920	-87 492	-377 515
Muu	-9 828	0	0	-19 654	-29 482
Kokku	-314 648	0	6 920	-109 701	-417 429
Jääkmaksumus					
Maa ja ehitised	17 668	0	0	-2 555	15 113
Masinad ja seadmed	279 677	0	-4 613	-87 492	187 572
Muu	49 197	0	0	-19 654	29 543
Lõpetamata ehitus	0	87 485	-27 965	0	59 520
Kokku	346 542	87 485	-32 578	-109 701	291 748

Aruandeaastal kanti maha põhivarana arvel olnud keevitusaparaat jääkmaksumusega 4 613 krooni. Mahakandmise põhjuseks oli aasta algul toimunud vargus, politseisse on avaldus esitatud, kuid tõenäosus vara tagasi saada on minimaalne.

Aruandeaastal müüdi lõpetamata ehitusena arvel olnud ehitis Tallinnas (1-korruselise hoone koos selle oluliste osadega) müügihinnaga 225 tuhat krooni. Müügitehingult saadi 194 tuhat krooni kasumit.

Lõpetamata ehitistena kajastakse kinnisvaraobjektide ehituse, projekteerimise jne kulusid kuni objektide valmimiseni ja/või arvele võtmiseni. Bilansipäeva seisuga on lõpetamata ehitusena arvel Tehase tn projekti detailplaneeringu ja mõõdistamisega seotud kulud.

Lisa 10

Kasutusrent

Estiko Investeeringute AS-i kaubandus-, tootmis- ja büroopinnad on välja renditud kasutusrendi tingimustel. Keskmiselt on lepingute tähtajad 5 - 10 aastat.

2004.a lõpu seisuga oli Estiko Investeeringute AS-i üüripindade vakantsus objektide lõikes alljärgnev:
Sisustus E-Kaubamaja - 6 %; Tehase - 24 % (2003 vastavalt: 11 %, 24 %).

Välja üüritud kinnisvarainvesteeringute bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisas 8.

	31.12.2004	31.12.2003
Saadud kasutusrenditulu (tuh kroonides) (lisa 8)	8 186	11 391
Järgmiste perioodide üüritulu mittekatkestatavatest üürilepingutest:	2 430	2 078
s.h kuni 1 aasta	2 430	2 078

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

	31.12.2004	31.12.2003
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul (tuh kroonides) (lisa 21)	519	1 362



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials <u> GK </u>	
Kuupäev/date <u> 07.03.05 </u>	
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

30-06-2005

Lisa 11

Võlakohustused (tuh kroonides)

	Saldo 31.12.2004	Tagasi maksta		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Mittekonverteeritavad võlakohustused	612	189	423	0
Pikaajalised pangalaenu	14 677	3 641	9 025	2 011
sh AS Hansapank	8 677	974	5 692	2 011
sh AS Ühispank	6 000	2 667	3 333	0
Kokku	15 289	3 830	9 448	2 011

	Saldo 31.12.2003	Tagasi maksta		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Mittekonverteeritavad võlakohustused	850	189	629	32
Pikaajalised pangalaenu	18 269	3 592	11 409	3 268
sh AS Hansapank	9 602	925	5 409	3 268
sh AS Ühispank	8 667	2 667	6 000	0
Kokku	19 119	3 781	12 038	3 300

Intressi määr	Laenu limit	Tasumise tähtaeg	Laenu jääk 31.12.2003	Saadud laenu 2004.a.	Tasutud laenu 2004.a.	Laenu jääk 31.12.2004
6 kuu EURIBOR + 1,95%	14 000 000	25.03.2007	8 666 667	0	2 666 666	6 000 001
6 kuu EURIBOR + 1,5%	9 900 000	30.06.2012	9 602 372	0	924 976	8 677 396

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

Lisa 12

Muud lühiajalised võlad

	31.12.2004	31.12.2003
Võlad emaettevõtjale ja teistele konsolideerimisgrupi liikmetele (lisa 21)	1 303 235	3 169 397

Võlad emaettevõtjale real kajastatakse võlgnevust kontserni emaettevõtjale AS Estiko.

Lisa 13

Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	31.12.2004	31.12.2003
Võlad töövõtjatele	409 360	669 069
Muud viitvõlad	73 910	50 051
Muud tulevaste perioodide tulud	85 357	89 056
Kokku	568 627	808 176

Kuludesse kantud, kuid maksuseaduste kohaselt veel maksmisele mittekuuluv sotsiaalmaksu-, töötuskindlustusmaksu- ja kogumispensionimaksete kohustus kajastub muudes viitvõlgades.

Kuludesse kantud, kuid veel tasumata auditi kulu kajastatakse aruandeaasta muude viitvõlgadena.

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



30 -06- 2005

Lisa 14
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.

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2004 moodustas 7 101 (31. detsember 2003: 4 642) tuhat krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2005 kaasneb sellega tulumaksukulu 24/76 (kuni 31. detsember 2004: 26/74) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 5 397 tuhat krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 704 tuhat krooni. Seisuga 31. detsember 2003 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 3 435 tuhat krooni, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 1 207 tuhat krooni.

Lisa 15
Müügitulu (tuh kroonides)

	2 004	2 003
Üür (lisa 8)	8 186	11 391
Kommunaalteenused ja side	6 876	8 015
Muud teenused ja kaubad	1 274	504
Müügitulu kokku	16 336	19 910

Lisa 16
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (tuh kroonides)

	2 004	2 003
Muutuvkulud	5 553	5 968
Püsikulud	6 273	9 518
sh kulum (lisa 8,9)	3 124	4 989
Kokku	11 826	15 486

Lisa 17
Turustuskulud (tuh kroonides)

	2 004	2 003
Töötasu	163	500
Reklaam	268	433
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	66	655
Muud	101	139
sh kulum (lisa 8,9)	20	10
Kokku	598	1 727

Lisa 18
Üldhalduskulud (tuh kroonides)

	2 004	2 003
Töötasu ja juhtimiskulud	3 007	1 569
Muud üldhalduskulud	428	425
Kokku	3 435	1 994

Lisa 19
Laenude tagatised, panditud vara, käendused

Estiko Investeeringute AS-i poolt saadud investeerimislaenude tagatiseks on panditud järgmised varad (vt lisa 11):



30 -06- 2005

Pandipidaja

- | | |
|---|--------------|
| 1. Hüpoteek Kūüni 7 mõttelisele osale hüpoteegi summas 19 000 tuh krooni | AS Hansapank |
| 2. Hüpoteek Kūüni 7 hüpoteegi summas 4 000 tuh krooni | AS Ühispank |
| 3. Hüpoteek Kūüni 7 AS Estiko mõttelisele osale hüpoteegi summas 3 000 tuh krooni | AS Hansapank |

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2004 järgmised garantii- ja käenduslepingud (limiidi summas):

1. AS Estiko käendus Estiko Investeeringute AS laenule summas 14 000 tuh krooni;
2. AS Estiko käendus Estiko Investeeringute AS laenule summas 9 900 tuh krooni;
3. AS Emajõe Ärikeskus käendus Estiko Investeeringute AS laenule summas 9 900 tuh krooni;
4. Estiko Investeeringute AS käendus AS Emajõe Ärikeskus laenudele summas 27 402 tuh krooni;
5. Estiko Investeeringute AS käendus AS Emajõe Kaubahall laenule summas 11 251 tuh krooni.

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 20

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 21

Tehingud seotud osapooltega

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

- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtja omanikud);
- b. tütar- ja sidusettevõtjaid;
- c. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid (s.h emaettevõtja teised tüdarettevõtjad);
- d. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- e. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud 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 tüdarettevõtjana AS Estiko kontserni koosseisu.

Estiko Investeeringute AS on 2004. aastal ostnud (põhivara, teenused) ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid (kinnisvara üürimine, juhtimisteenus, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKONN
SISSE TULNUD

Müügid

30.06.2005

	2004	2003
AS Estiko-Plastar (lisa 8)	6 242 334	7 312 797
AS Emajõe Ärikeskus	678 806	242 567
AS Emajõe Kaubahall	652 796	353 185
AS Estiko	201 388	270 631
Nõukogu esimehega seotud ettevõtted	256 990	226
Kokku	8 032 314	8 179 406

Aruandeaastal on AS-le Estiko-Plastar osutatud üüriteenust 1 440 000 (2003:1 980 000) krooni eest ja igakuist kommunaal- ja sideteenust 4 802 334 (2003: 5 332 797) krooni eest. Üüri hind aastal 2004 oli keskmiselt 13 (2003: 13) krooni ruutmeetri kohta.

Emaettevõtja AS Estiko üürib kasutusrendi tingimustel kontoriruumi Tehase 16A hoones. Üüri hind on 70 (2003: 70) krooni ruutmeetri kohta. Vastavalt lepingule osutatakse ka kommunaalteenust.

Juhtimisteenust on osutatud kontserni ettevõtjatele 2004. aastal 1 274 000 (2003: 517 400) krooni eest.

Ostud

	2004	2003
AS Estiko-Plastar	395 822	2 823
AS Estiko	2 150 256	2 219 441
AS Emajõe Kaubahall	0	744 198
Nõukogu esimehega seotud ettevõtted	1 199 507	235 856
Kokku	3 745 585	3 202 318

AS Estiko on osutanud 2004. aastal juhtimisteenust kokku 1 400 tuhande krooni eest (2003:1 356 tuh krooni) ja üüriteenust (Sisustus E-Kaubamaja üürile andmine, vt lisa 10) 519 tuhande krooni eest (2003: 618 tuh krooni). Samuti on AS Estiko vahendanud mobiiltelefoni teenust aasta jooksul summas 94 tuhat krooni (2003: 152 tuh krooni).

Estiko Investeeringute AS võttis 2004. aastal kinnisvarainvesteeringuna arvele AS-i Estiko Plastar poolt üüripinnale rajatud Tehase 16B juurdeehitise (varikatus) soetusmaksumusega 378 702 krooni. Vastavalt sõlmitud kokkuleppele toimub investeeringu eest tasumine 2005. aasta jooksul omavaheliste nõuete ja kohustuste tasavõrdamise teel.

Aruandeaastal on ostetud juhtimislepingu alusel konsultatsiooni- ja asjaajamisteenuseid OÜ-lt Marketron Konsultatsioonid kokku summas 847 000 krooni.

Estiko kontserni sisene intressitulu

	2004	2003
AS Emajõe Kaubahall	303 115	647 722

Estiko Investeeringute AS-l on võetud AS-lt Ühispank pikaajaline laen kaubanduskeskuse Küüni 7 ehitustööde finantseerimiseks. AS Emajõe Kaubahall on tasunud emaettevõtjale aastal 2004 nimetatud laenult intresse summas 303 (2003: 617) tuh krooni.

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2004	31.12.2003
AS Estiko-Plastar	341 550	483 596
AS Emajõe Ärikeskus	122 200	684 731
AS Emajõe Kaubahall	5 013 117	8 080 290
Nõukogu esimehega seotud ettevõtted (lisa 3)	27 937 664	0
Lühiajalised nõuded kokku	33 414 531	9 248 617



Nõue tütarettevõtja AS Emajõe Kaubahall vastavõetud muudetakse müüdnud kinnisvarainvesteeringu (kaubanduskeskus Kõüni 7) eest. Aruandeaastal on tütarettevõtja tasunud nimetatud nõuet 3 050 tuh krooni (2003: 3 198).

	31.12.2004	31.12.2003
AS Estiko	924 533	3 169 397
AS Estiko-Plastar	378 702	0
Nõukogu esimehega seotud ettevõtted	24 654	11 449
Lühiajalised kohustused kokku	1 327 889	3 180 846

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid. Juhtimisteenuse ostu- ja müügitehingutes ema- ja tütarettevõtjatega on kasutatud kokkuleppehindu.

Lisa 22

Pooleliolevad kohtuvaidlused

Estiko Investeeringute AS-i vastu on esitatud hagi 36 miljoni krooni suuruse nõude osas, mille menetlus on bilansipäeva seisuga pooleli. Hagi tagamise raames on seatud Estiko Investeeringute AS kinnisvarale käsutamise keelumärked. Käsutamise keelumärkele on esitatud kohtule vastavasisuline taotlus, mida ei ole veel lahendatud. Kohtumenetluse senise käigu järgi otsustades ei ole Tartu Maakohtu otsust oodata ka enne järgmist aastat. Arvestades protsessi keerukust, ei ole lõpptulemuse prognoosimine praegusel hetkel võimalik.

Tuginedes advokaatide poolt esitatud hinnangule, otsustas Estiko Investeeringute AS-i juhatus kajastada protsessiga seotud informatsiooni aastaaruande lisades kui potentsiaalset kohustust. Juhatus ei pidanud vajalikuks kohtuvaidluse suhtes eraldise moodustamist bilansis, tuginedes eeldusele, et potentsiaalse kohustuse kui võimaliku eksisteeriva kohustuse realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine.

AS PricewaterhouseCoopers

Pärnu mnt. 15

10141 Tallinn

www.pwc.com/ee/

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 2004 lõppenud aasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5-23 ja mille eest vastutab ettevõtte juhatuse. 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 2004 ja 2004. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers



Siret Soom
Vannutatud audiitor

7. märts 2005

30-06-2005

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

.....

Estiko Investeeringute AS-i juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2004. aasta puhaskasum alljärgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk 2003.a lõpus	4 641 983
Aruandeaasta kasum	3 074 240
Reservkapitaliks	614 850
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2004.a majandusaasta aruande kinnitamist	7 101 373



Ain Tammvere
Juhatuse liige

Tartu, 28. veebruar 2005.a

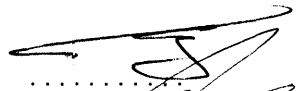
30-06-2005

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2004.a majandusaasta aruandele
.....

Estiko Investeeringute AS-i juhatus on koostanud 2004.a majandusaasta aruande. Aktsiaseltsi nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande läbi vaadanud ning esitanud üldkoosolekule kinnitamiseks.

Estiko Investeeringute AS-i majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, rahavoogude aruandest, omakapitali muutuste aruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise aruandest.

Estiko Investeeringute AS-i majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 01.01. 2005.a otsusega, allkirjastamine:

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
Juhatus:			
Juhatus liige	Ain Tammvere	28.01.05	
Nõukogu:			
Nõukogu esimees	Neinar Seli	11.03.05	
Nõukogu liige	Tarmo Noop	11.03.05	
Nõukogu liige	Leonid Tolstov	11.03.05	