

02-07-2003

2114 31289

Shumov

Estiko Investeeringute AS

Majandusaasta aruanne 2002.a

Äriregistri kood:	10164926
Aadress:	Tehase 16, Tartu 50107
Telefon:	07 308 300
Fax:	07 308 301
E-mail:	estiko@estiko.ee
Omandivorm:	Eraomand
Põhitegevusalad:	Kinnisvara haldamine
Majandusaasta:	01.01.2002 - 31.12.2002
Juhatuse liige	Ellen Tohvri
Nõukogu	Neinar Seli (esimees) Verni Loodmaa Leonid Tolstov
Audiitor	AS PricewaterhouseCoopers AS

Majandusaasta aruandele lisatakse aktsionäride nimekiri

Sisukord:

02-07-2003

Ettevõtte lühiseloomustus.....	3
Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Lisad raamatupidamise aastaaruande juurde.....	9
Lisa 1 Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	9
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 3 Ettemakstud tulevaste perioodide kulud.....	12
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud.....	13
Lisa 6 Materiaalne põhivara.....	13
Lisa 7 Võlakohustused.....	14
Lisa 8 Laenude tagatised, panditud vara, käendused.....	14
Lisa 9 Maksuvõlad.....	15
Lisa 10 Rent	15
Lisa 11 Aktsiakapital ja aazhio.....	15
Lisa 12 Müügitulu.....	16
Lisa 13 Finantsriskid.....	16
Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega.....	16
Lisa 15 Bilansipäevajärgsed sündmused.....	17
Audiitori järeldusotsus.....	18
Kasumi jaotamise ettepanek.....	19
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2002.a majandusaasta aruandele.....	20



Ettevõtte lühiiseloostus

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

02.07.2003

Estiko Investeeringute AS kuulub aktsiaselts Estiko tütarettevõtjana AS Estiko koosseisu. Estiko Investeeringute AS-i põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine, rentimine ja müük. Ettevõtte tegevus hõlmab peamiselt kolme kinnisvaraobjekti - Sisustus E Kaubamaja, Kesklinna Kaubahall ja Tehase projekt.

Tegevusaruanne

Aruandeaasta lõpuks olid kõik kinnisvaraprojektid saavutanud arvestatava hõivatus - Sisustus E Kaubamajas oli vakantseid pindu 4,4 %, Kesklinna Kaubahallis 2,2 %. Tehase kinnisvaraprojekti täituvus 2002. aasta lõpuks oli 76%.

Aasta alguses suleti ümberehitustöödeks E-Kaubamaja, hoonesse investeeriti ühtekokku 10,7 mln krooni. Finantseerimaks ehitustöid võeti AS-lt Hansapank kümneks aastaks laenu summas 9,9 mln krooni. Augustis 2002 avas ukseid uuenenud kontseptsiooniga kaubanduskeskus Sisustus E Kaubamaja, mis on Tartu esimene selgelt teistest eristuv kaubanduskeskus, kuhu on kaasatud parimad sisustuskaupu ning -teenuseid pakkuvad firmad.

Aruandeaastal müüdi tütarettevõtjale AS Tartu Toidukaubad kinnisvaraobjekt Kesklinna Kaubahall jääkmaksumuses 33,4 mln krooni. Kasutusrendi tingimustel jätkatakse objekti haldamist.

Estiko Investeeringute AS-i müügitulu võrreldes 2001. aastaga vähenes, osaliselt oli see seotud Sisustus E Kaubamaja rekonstrueerimistööde edasilükkumisega aprillist augustisse, mistõttu jäid planeeritud renditulud saamata.

Müügitulust moodustas rent 18,7 mln, kommunaalteenuste müük 9,2 mln krooni ning muude teenuste müük 0,03 mln krooni.

Aruandeaastal arvestati töötasudeks koos sotsiaalmaksuga kokku 2,3 mln krooni. Keskmiselt töötas aruandeperioodil aktsiaseltsis kokku 24 töötajat. Juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

2003. aasta tegevuse märksõnadeks on kinnisvaraturu arengu jälgimine ja hindamine. Samuti on plaanis tegelda Tehase kompleksi detailplaneeringu ja kontseptsiooni väljatöötamisega. Jätkuvalt tegeldakse Sisustus E Kaubamaja ning Kaubahalli atraktiivsuse ning tuntuse tõstmisega.

Nimi

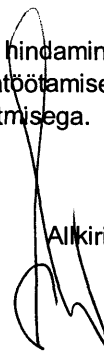
Kuupäev

Allkiri

Juhatuses liige

Ellen Tohvri

2a.02.2003



Raamatupidamise aastaaruanne**TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD****Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele****02 -07- 2003**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 17 toodud Estiko Investeeringute AS-i raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust:

Estiko Investeeringute AS-i juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud 2002. aasta raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2002 ja aruande koostamise kuupäeva 20.02.2003 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 majandusüksus.

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

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
Juhatus:			
Juhatus liige	Ellen Tohvri	20.02.2003	

BILANSS

02-07-2003

	31.12. 2002.a	31.12. 2001.a	Lisa nr
AKTIVA (VARA)			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	739 737	5 822	
Nõuded ostjate vastu	1 193 057	1 578 145	2
Muud nõuded	33 044 789	1 418 814	
Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)	2	2	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	4 241	13 103	3
Käibevara kokku	34 981 826	3 015 886	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	23 590 566	21 258 527	4
Kinnisvarainvesteeringud	31 484 813	56 140 746	5
Materiaalne põhivara	797 018	1 250 680	6
Põhivara kokku	55 872 397	78 649 953	
AKTIVA (VARA) KOKKU	90 854 223	81 665 839	
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	6 794 104	6 965 943	7;8
Ostjate (tellijate) ettemaksed toodete ja kaupade eest	346 618	329 117	
Võlad tarnijatele	2 979 438	3 824 548	
Muud lühiajalised võlad	6 933 557	3 805 410	
Maksuvõlad	174 764	230 903	9
Viitvõlad (aruandeperioodil maksmata kulud)	324 526	443 732	
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud	459 395	694 953	
Lühiajalised kohustused kokku	18 012 402	16 294 606	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	28 711 479	25 381 325	7;8
Pikaajalised kohustused kokku	28 711 479	25 381 325	
Kohustused kokku	46 723 881	41 675 931	
Omakapital aktsiaseltsis või osaühingus			
Aktsiakapital või osakapital nominaalväärtuses	45 000 000	45 000 000	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 010 092	-6 345 341	
Aruandeaasta kasum	4 140 434	1 335 249	
Omakapital kokku	44 130 342	39 989 908	
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU	90 854 223	81 665 839	



Initsialiseeritud ainult identifikatsiooniks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials VE
 Kuupäev/date 20/02/2003
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KASUMIARUANNE (skeem 2)

02-07-2003

	2002.a	2001.a	Lisa nr
Müügitulu	27 819 133	32 830 156	12
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18 282 880	22 428 676	
Brutokasum	9 536 253	10 401 480	
Turustuskulud	1 075 452	1 623 537	
Üldhalduskulud	4 067 678	3 531 042	
Muud äritulud	177 565	289 829	
Muud ärikulud	17 278	708 355	
Ärikasum	4 553 410	4 828 375	
Finantstulud ja -kulud	-412 976	-3 493 126	
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt	2 332 039	-23 473	4
Intressikulud	-2 731 416	-3 348 299	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-9 395	-15 356	
Muud finantstulud ja -kulud	-4 204	-105 998	
Kokku finantstulud ja -kulud	-412 976	-3 493 126	
Aruandeperioodi puhaskasum	4 140 434	1 335 249	



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials VE
 Kuupäev/date 20/02/2003
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

02-07-2003

Estiko Investeeringute AS

Majandusaasta aruanne 2002.a

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2002.a	2001.a	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
LAEKUMISED	31 023 050	37 058 702	
Ostjatelt	30 198 884	36 543 288	
Muudest lühiajalistest nõuetest	824 166	515 413	
VÄLJAMAKSED	15 880 855	27 566 700	
Tarnijatele ostetud kaupade ja teenuste eest	13 541 018	19 877 992	
Maksuvõlad	614 066	1 372 386	
Töötasudeks	1 369 689	1 742 640	
Väljamaksed muude kulude eest (viitvõlgnevus)	330 874	4 341 250	
Muud väljamaksed	25 208	232 432	
Rahavood äritegevusest kokku	15 142 194	9 492 002	
Rahavood investeerimisest			
LAEKUMISED	1 180	424 725	
Põhivara müügist	1 180	424 725	
VÄLJAMAKSED	14 503 305	18 292 446	
Materiaalse põhivara eest	13 721 320	18 292 446	6
Laen tütarettevõtjale	781 985	0	
Rahavood investeerimisest kokku:	-14 502 125	-17 867 721	
Rahavood finantseerimisest			
Saadud täiendavat arvelduskrediiti	0	789 299	7
Arvelduskrediidi tagasimaks	789 299	0	
LAEKUMISED	9 957 719	14 000 000	
Saadud intressid laenult tütarettevõtjale	57 719	0	
Saadud laenu pangast	9 900 000	14 000 000	7
VÄLJAMAKSED	9 074 574	6 764 007	
Pangalaenude tagasimaks	5 987 921	3 321 469	7
Mittekonverteeritavate laenude tagasimaks	182 349	0	
Tasutud intressi	2 819 222	3 321 182	
Muu finantskulu	85 082	121 356	
Rahavood finantseerimisest kokku:	93 846	8 025 292	
Rahavood kokku:	733 915	-350 428	
RAHA ALGSALDO	5 822	356 250	
RAHA LÖPPSALDO	739 737	5 822	



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KE
Kuupäev/date 20/02/2003
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

02-07-2003

	Aktiivkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Omakapital 31.12.2000	24 000 000	-6 345 341	17 654 659
Aktiivkapitali suurendamine	21 000 000	0	21 000 000
Aruandeaasta kasum	0	1 335 249	1 335 249
Omakapital 31.12.2001	45 000 000	-5 010 092	39 989 908
	Aktiivkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Omakapital 31.12.2001	45 000 000	-5 010 092	39 989 908
Aruandeaasta kasum	0	4 140 434	4 140 434
Omakapital 31.12.2002	45 000 000	-869 658	44 130 342



Intsialiseeritud aluse identifitseerimiseks
Initialed for the pur. use of identification only
Intsialid/initials KE
Kaupäev/date 20/02/2003
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

02-07-2003

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE JUURDE

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.

Raamatupidamisarvestuse ja aruande koostamise põhimõtted

Estiko Investeeringute AS-i 2002. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS, IFRS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

Estiko Investeeringute AS järgib Raamatupidamise Toimkonna poolt antud soovitusi alates aastast 2003 kehtima hakkavat raamatupidamiseseadust rakendama ka 2002.a majandusaasta aruande koostamisel.

Põhiaruanded on bilanss (bilansi põhired esitatakse vastavalt uue raamatupidamiseseaduse lisas 1 toodud skeemile), kasumiaruanne, rahavoogude aruanne (otsemeetod) ja omakapitali aruanne. Aruande lisades esitatakse põhiaruannete sisu.

Kõik käesolevas aruandes toodud finantsnäitajad on esitatud Eesti kroonides.

Estiko Investeeringute AS kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2.

Muudatused raamatupidamisarvestuse ja aruande koostamise põhimõtetes

Alates aastast 2002 on varem bilansis materiaalse põhivara real esitatatud summad kajastatud kahel erineval bilansireal - kinnisvarainvesteeringud ja materiaalne põhivara. Kõik 2001.a lõpu saldod on ümber arvestatud vastavalt RTJ nr 6-le.

Aastal 2002 näidatakse nõue kontserni ettevõtja AS Estiko-Plastar vastu bilansireal *Muud nõuded*, 2001.a lõpu saldod on viidud võrreldavaks.

Emaettevõtja aastaaruanne

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele esitavad emaettevõtja ja kõik tütarettevõtjad iseseisvate äriühingutena eraldi aastaaruanded. Emaettevõtja aruandes on tütarettevõtjate aktsiad/osad kajastatud pikaajalise finantsinvesteeringuna laiendatud kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt tütarettevõtjate majandustulemusi kajastatakse investeeringu algmaksumuse muutustena. Laiendatud kapitaliosaluse meetodi kohaselt on arvestatud ka ema- ja tütarettevõtjate omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumeid/kahjumeid.

Kontserniaruannet ei koostata. Estiko Investeeringute AS kuulub AS Estiko kontserni, konsolideeritud aruande esitab AS Estiko.

Raha ja 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.



Initsialiseeritud ainult identifikatsiooniks	
Initialed for the pur. use of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>KE</u>
Kuupäev/date	<u>20/02/2003</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata nõudesummad on hinnatud individuaalselt. Nõuded, mille laekumine on muutunud ebatõenäoliseks, on kajastatud bilansis real *Ebatõenäoliselt laekuvad arved*. Nõue loetakse ebatõenäoliseks, kui ettevõtte või tema nimel võlgnevusi sissenõudev ettevõtte on ostjale saatnud meeldetuletuskirju, millele ei vastata, või arve tasumistähtaeg on ületatud 120 päeva.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kajastamine

Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi müügikuludesse. Ebatõenäoliste nõuete laekumisel samas perioodis vähendatakse aruandeperioodi kulu. Eelmistel perioodidel kulusse kantud nõuete laekumist kajastatakse muu ärituluna.

Nõuete menetlemisega seotud kulusid-tulusid kajastatakse samas kulu-tulu grupis ebatõenäoliselt laekuvate arvete kuludega.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel lähtutakse RTJ nr 6-st, mis omakorda tugineb rahvusvahelisel finantsaruandluse standardil IAS 40 "Kinnisvarainvesteeringud" ("Investment properties").

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida raamatupidamiskohustuslane hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Ettevõtte poolt kasutatav kinnisvara on kinnisvaraobjekt, mida raamatupidamiskohustuslane kasutab toodete või teenuste tootmisel või administratiivsetel eesmärkidel.

Kinnisvarainvesteeringuks võib olla ka hoonestusõigus, mis vastab kinnisvarainvesteeringu mõistele.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse kuni ehitus- või arendustegevuse lõpetamiseni materiaalse põhivarana (kui lõpetamata ehitust). Alates objekti valmimise ja kinnisvarainvesteeringuna kasutuselevõtmise hetkest klassifitseeritakse see ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Kui ettevõtte kasutab mingit osa kinnisvaraobjektist enda äritegevuses mitte renditulu teenimise eesmärgil ja kui need kinnisvaraobjekti osad on funktsionaalselt ja juriidiliselt eraldi võõrandatavad, peetakse nende üle eraldi arvestust: enda majandustegevuses kasutatavat osa kajastatakse kui materiaalsel põhivaral ning teist osa kui kinnisvarainvesteeringut.

Juhul, kui kinnisvaraobjekti osad ei ole eraldi võõrandatavad, kajastatakse kogu objekti materiaalse põhivarana, välja arvatud juhul, kui ettevõtte kasutab enda majandustegevuses ainult ebaolulist osa kinnisvaraobjektist. (IAS 40p8).

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, nagu tavalist põhivara, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Kinnisvarainvesteeringuga seotud täiendavad kulutused (näit. remondid) kajastatakse perioodi kuluna, välja arvatud juhul, kui on tõenäoline, et tehtud kulutus võimaldab varal genereerida tulevikus rohkem tulu, kui seda oli algselt planeeritud ja seda kulutust on võimalik usaldusväärselt mõõta ja seostada konkreetse varaga.

Kui eelkirjeldatud nõuded on täidetud, lisatakse väljaminek kinnisvarainvesteeringu raamatupidamisväärtusele.

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.

10

Initialiseeritud ainult identitseerimiseks
Initialed/initials UE
Kuupäev/date 20/02/2003
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

02-07-2003

Estiko Investeeringute AS

Majandusaasta aruanne 2002.a

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

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

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud vara, mille soetusmaksumus on alates 10 000 kroonist ning mille kasulikuks tööeks loetakse üle ühe aasta. Põhivara on esitatud bilansis jääkväärtuses, tuues eraldi välja soetusmaksumuse ning akumuliseeritud kulumid.

Põhivara rekonstrueerimisväljaminekud lülitatakse põhivara maksumusse juhul kui nad pikendavad oluliselt vara kasulikkust tööga, suurendavad tootmispotentsiaali, tõstavad toodangu kvaliteeti või vähendavad tootmiskulusid. Jooksvad remonttööd on kajastatud perioodikuludena.

Väheväärtuslik vara on kantud soetamisel koheselt kuluks.

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

Kasutusrent ja kapitalirent

Renditehingute eristamisel kasutus- ja kapitalirendiks on lähtutud tehingu majanduslikust sisust.

Kasutusrendi tingimustel rendile antud varad on bilansis kajastatud kinnisvara investeeringuna ning tekkivat renditulu kajastatakse tekkepõhisena.

Kohustused

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

Ülejäänud kohustused on esitatud lühiajalistena.

Intressivõlad

Intressikulu võetakse arvele tekkepõhiselt, arvestus toimub igakuiselt.

Müügitulud

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

Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks Estiko Investeeringute AS-is on AS Estiko, kõik AS Estiko alanevad tütarettevõttjad, Estiko Investeeringute AS-i tütarettevõttjad, AS-i Estiko enamusaksionär AS Rondam, kõikide nimetatud ettevõtjate füüsilistest isikutest juhatuse- ja nõukogu liikmed.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KE
Kuupäev/date 20/02/2003
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 2

Nõuded ostjate vastu

	31.12.02	31.12.01
Ostjatelt laekumata arved	1 335 652	2 256 464
Laekunud ebatõenäolisi arveid	34 577	148 547
Kantud ebatõenäoliseks	51 799	538 645
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-142 595	-678 319
Kokku	1 193 057	1 578 145
Lootusetuks kantud ebatõenäolised nõuded	552 946	0
Laekunud varem lootusetuks kantud nõudeid	0	66 605

Bilansipäevaks on ostjatelt laekumata detsembris 2002. aastal osutatud kommunaalteenuste ja osaliselt renditeenuse eest esitatud arved.

Aruandeaastal on kantud ebatõenäoliselt laekuvana kulusse Sisustus E Kaubamaja eelneva projektikontseptsiooniga seotud nõudeid.

Lisa 3

Ettemakstud tulevaste perioodide kulud

	31.12.02	31.12.01
Maksude ettemaksud	1 868	4 151
sh ettevõtte tulumaks	1868	1868
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	2373	8952
Kokku	4 241	13 103

Lisa 4

Pikaajalised finantsinvesteeringud

	AS Emajõe Ärikeskus	AS Tartu Toidukaubad
Asukoht	Eesti	Eesti
Põhitegevusala	kinnisvara haldamine	kinnisvara haldamine
Aktsiate ja osade arv aasta alguses (tk)	25 000	2 148
Aktsiate ja osade arv aasta lõpus (tk)	25 000	2 148
Osalus % aasta lõpus / (alguses)	100 (100)	100 (100)
Soetusmaksumus aasta alguses	21 000 000	282 000
Turuhind aasta alguses	Ei ole börsil noteeritud	
Bilansiline maksumus aasta alguses	20 976 527	282 000
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	2 374 800	0
Aruandeaasta kapitaliosaluse kahjum	0	-42 761
Bilansiline maksumus aasta lõpus	23 351 327	239 239
Turuhind aasta lõpus	Ei ole börsil noteeritud	
Soetusmaksumus aasta lõpus	21 000 000	282 000

Tütarettevõtjate omakapital seisuga 31.12.2002

	AS Emajõe Ärikeskus	AS Tartu Toidukaubad
Aktsiakapital	25 000 000	2 148 000
Aapio	10 200 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-13 312 102	-1 866 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 302 890	-42 761
Omakapital kokku	24 190 788	239 239
Investeeriija osa omakapitalist	24 190 788	239 239

AS-i Emajõe Ärikeskus kasum aastal 2002.a oli 2 302 890 krooni. Kapitaliosaluse kasumit on suurendatud 71 910 krooni ulatuses negatiivse firmaväärtuse amortisatsiooni summa võrra.

Lisa 5
Kinnisvarainvesteeringud

	Saldo 31.12.01	Lisandus	Vähenes	Saldo 31.12.02
Soetusmaksumus				
Sisustus E Kaubamaja	8 647 770	10 927 450	0	19 575 220
Tehase	16 768 025	643 351	0	17 411 376
Kesklinna Kaubahall	35 432 533	103 684	35 536 217	0
Kokku	60 848 328	11 674 485	35 536 217	36 986 596
Kulum				
Sisustus E Kaubamaja	955 378	1 010 757	0	1 966 135
Tehase	2 662 749	872 898	0	3 535 647
Kesklinna Kaubahall	1 089 455	1 000 974	2 090 429	0
Kokku	4 707 582	2 884 629	2 090 429	5 501 782
Jääkmaksumus				
Sisustus E Kaubamaja	7 692 392	9 916 693	0	17 609 085
Tehase	14 105 276	-229 547	0	13 875 729
Kesklinna Kaubahall	34 343 078	-897 290	33 445 788	0
Kokku	56 140 746	8 789 856	33 445 788	31 484 814

Aruandeaastal viidi vastavalt IAS 40 ja RTJ nr 6-le sisse ümberarvestused põhivara osas. Võrreldavate andmete saamiseks on leitud kinnisvara investeeringute väärtus ka seisuga 31.12.2001.a.

2002.a Estiko Investeeringute AS-i peamised kinnisvaraobjektid olid Sisustus E Kaubamaja, Kesklinna Kaubahall ja Tehase projekt.

Juhatuse hinnangul kajastab kinnisvarainvesteeringute jääkmaksumus õiglaselt nende tegelikku väärtust ja tugineb Kinnisvaraekspert Tartu OÜ poolt 2001.aastal läbi viidud hindamisele. Sisustus E Kaubamaja turuväärtus on 17,8 mln krooni ja Tehase hoonete turuväärtus 26,2 mln krooni.

Lisa 6
Materiaalse põhivara liikumine

	Saldo 31.12.01	Soetus	Väljaminek	Ar.per. kulum	Saldo 31.12.02
Soetusmaksumus					
Maa ja ehitised	25 545	0	0	x	25 545
Masinaid ja seadmed	625 245	22 855	1 059	x	647 041
Muu	19 500	338 800	0	x	358 300
Lõpetamata ehitus	686 709	10 831 352	11 518 061	x	0
Ettemaksed mat.põhivara eest	29 500	24 780	54 280	x	0
Kokku	1 386 499	11 217 787	11 573 400	x	1 030 886
Kulum					
Maa ja ehitised	2 767	0	0	2 555	5 322
Masinaid ja seadmed	128 827	0	812	92 406	220 421
Muu	4 225	0	0	3 900	8 125
Kokku	135 819	0	812	98 861	233 868
Jääkmaksumus					
Maa ja ehitised	22 778	0	0	-2 555	20 223
Masinaid ja seadmed	496 418	22 855	247	-92 406	426 620
Muu	15 275	338 800	0	-3 900	350 175
Lõpetamata ehitus	686 709	10 831 352	11 518 061	0	0
Ettemaksed mat.põhivara eest	29 500	24 780	54 280	0	0
Kokku	1 250 680	11 217 787	11 572 588	-98 861	797 018

Estiko Investeeringute AS

Majandusaasta/period 02.07.2003

Lisa 7
Võlakohustused

	31.12.02	31.12.01
Tagatiseta võlakohustused	412 767	188 509
Mittekonverteeritavad võlakohustused	850 240	1 038 749
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	6 381 337	5 988 135
Lühiajalised pangalaenud (arvelduskrediit)	0	789 299
Pikaajalised pangalaenud	27 861 239	24 342 576
Kokku	35 505 583	32 347 268

Pangalaenud jagunevad 31.12.2002.a seisuga järgmiselt:

Võlausaldaja
AS Ühispank
AS Hansapank
Kokku

Lühiajaline osa Pikaajaline osa
2 666 666 8 666 667
3 714 671 19 194 572
6 381 337 27 861 239

Intressi määr	Laenu liimit	Tasumise tähtaeg	Laenu jääk 31.12.2001	Saadud laenu 2002.a.	Tasutud laenu 2002.a.	Laenu jääk 31.12.2002
6 kuu EURIBOR + 4,75%	19 652 180	01.11.2006	16 330 711	0	3 321 469	13 009 242
6 kuu EURIBOR + 4,75%	14 000 000	25.03.2007	14 000 000	0	2 666 666	11 333 334
6 kuu EURIBOR + 3,80%	9 900 000	30.06.2012	0	9 900 000	0	9 900 000
	1 330 000	31.12.2002	789 299	0	789 299	0

Mittekonverteeritavad laenud jagunevad 31.12.2002.a seisuga järgmiselt:

Võlausaldaja

Tartu Maavalitsus
Hansa Liising Eesti AS
Kokku

Lühiajaline osa Pikaajaline osa
188 509 850 240
224 258 0
412 767 850 240

2002. aastal müüs emaettevõtja AS Estiko Hansa Liising Eesti AS-le kaubanduskeskuse Veske 4 Tallinnas, rendilepingutest tulenev tagatisraha on uuele omanikule üle andmata.

Lisa 8

Laenude tagatised, panditud vara, käendused

	Vara	Pandi, käenduse summa tuh EEK	Pandipidaja
Hüpoteek	Küüni 7	19 000	AS Hansapank
Hüpoteek	Tehase 16	3 300	AS Hansapank
Hüpoteek	Küüni 7	4 000	AS Ühispank
Hüpoteek	ärirama Tehase, Teguri	1 352	Eesti Vabariik

Käendused

AS Estiko käendus Estiko Investeeringute AS laenule	20 000	AS Hansapank
AS Estiko käendus Estiko Investeeringute AS laenule	9 900	AS Hansapank
AS Estiko käendus Estiko Investeeringute AS laenule	14 000	AS Ühispank

14

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed/initials VE
Kuupäev/date 20/02/2003
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Estiko Investeeringute AS

Majandusaasta aruanne 2002.a

02-07-2003

Lisa 9
Maksuvõlad

	31.12.02	31.12.01
Käibemaks	101 893	169 331
Isiku tulumaks	23 021	0
Sotsiaalmaks	38 315	60 690
Muud maksud	11 535	850
Maksude intressid	0	32
Kokku	174 764	230 903

Lisa 10
Rent**Kasutusrendil olev põhivara**

	31.12.02	31.12.01
Jääkmaksumus	52 294 590	21 509 474
Kasutusrendi kulu kasumiaruandes	3 587 514	7 413 600

Estiko Investeeringute AS opereerib emaettevõtjale AS Estiko osaliselt kuuluvat kaubandushoonet Sisustus E Kaubamaja ja nii ema- kui tütarettevõtjale kuuluvat kaubanduskeskust Kesklinna Kaubahall.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditav põhivara

	31.12.02	31.12.01
Sisustus E Kaubamaja jääkmaksumus kokku	17 609 085	7 692 392
Tulu kasutusrendilt	3 371 064	6 181 811
Tulu teenuste müügil rentnikele	1 041 903	1 847 375
Haldamisega seotud kulud	5 686 420	5 216 128
Tehase hoonete jääkmaksumus kokku	13 875 729	14 105 276
Tulu kasutusrendilt	2 897 868	3 356 678
Tulu teenuste müügil rentnikele	6 561 760	6 117 707
Haldamisega seotud kulud	7 670 903	5 902 939
Kesklinna Kaubahalli jääkmaksumus kokku	31 498 915	34 343 078
Tulu kasutusrendilt	12 112 572	9 054 972
Tulu teenuste müügil rentnikele	1 393 360	873 851
Haldamisega seotud kulud	6 419 441	4 867 130

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

2002.a lõpu seisuga oli Estiko Investeeringute AS-i rendipindade vakantsus objektide lõikes alljärgnev:

- * Sisustus E-Kaubamaja - 4,4 %;
- * Tehase - 24,0 %;
- * Kesklinna Kaubahall - 2,2 %.

Lisa 11
Aktiakapital ja aapio

Aktiaseltsi miinimumkapital on 24 000 000 krooni. Aktsionäride üldkoosoleku otsusega võib ilma põhikirja muutmata aktiakapitali suurendada kuni 96 000 000 kroonini.

Seisuga 31.12.2002. a on Estiko Investeeringute AS-i aktiakapital 45 000 000 krooni.



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed/initials <u>KE</u> Kuupäev/date <u>20/02/2003</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn	
--	--

Lisa 12
Müügitulu

Tulu	2 002	2 001
Rent	18 658 588	22 523 385
Kommunaalteenused ja side	9 160 545	10 306 771
Kokku	27 819 133	32 830 156

Lisa 13
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 14
Tehingud seotud osapooltega

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

Estiko kontserni sisene müük

	31.12.02	31.12.01
AS Estiko-Plastar	8 331 596	8 629 977
AS Emajõe Ärikeskus	352 766	83 092
AS Estiko	126 631	27 452
Kokku	8 810 993	8 740 521

AS-le Estiko-Plastar on osutatud renditeenust ja igakuist kommunaal- ja sideteenust. Rendihind aastal 2002 oli keskmiselt 13 krooni ruutmeetri kohta. Võrreldes 2001. aastaga on kogusumma vähenenud seoses rendisumma alandamisega.

Alates oktoobrist 2002 renditi välja kontoriruumid AS-le Estiko Tehase 16A hoones. Rendihind on 70 krooni ruutmeetri kohta. Osutati ka sideteenust ja vahendati muid teenuseid.

2002. aasta esimesel poolel vahendati elektrienergiat AS-le Emajõe Ärikeskus ja osutati muid remondi- ja teenustöid.

Bilansipäeva seisuga on laekumata nõuded tütarettevõtjate ja kontserni ettevõtja vastu kogusummas 33 043 473 krooni, sh tütarettevõtjate vastu 32 020 706 ja kontserni ettevõtja vastu 1 022 767 krooni.

Estiko kontserni sisene ost

	31.12.02	31.12.01
AS Estiko-Plastar	21 037	35 565
AS Estiko	4 487 220	11 086 532
AS Tartu Toidukaubad	1 946 874	0
Kokku	6 455 131	11 122 097



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KE
Kuupäev/date 20/02/2003
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

02-07-2003

Estiko Investeeringute AS

Majandusaasta aruanne 2002.a

AS Estiko on osutanud juhtimisteenust kokku 2 640 000 krooni eest ja renditeenust 1 640 640 krooni eest. Võrreldes 2001. aastaga on vähenenud renditeenuse osutamine AS Estiko poolt. Samuti on AS Estiko vahendanud mobiiltelefoni teenust.

AS-lt Estiko-Plastar on aasta jooksul ostetud erinevaid teenustöid ja materjale summas 21 037 krooni. Bilansipäeva seisuga on tasumata kohustus emaettevõtjale AS Estiko kokku summas 6 933 557 krooni.

Estiko kontserni sisene intressitulu ja -kulu

	31.12.02	31.12.01
Tulu		
AS Emajõe Ärikeskus	65 094	0
Kokku	65 094	0
Kulu		
AS Estiko	124 631	923 607
Kokku	124 631	923 607

Aruandeaastal anti laenu tütaretevõtjale AS Emajõe Ärikeskus summas 885 000 krooni intressiga 10 % aastas. Aasta lõpu seisuga on laen loovutatud AS-le Estiko kui kontserni finantseerimistegevuse koordineerijale.

Emaettevõtjale AS Estiko tasuti 2002. aastal intressi arvelduskrediidi kasutamise eest.

Muud tehingud

	2002	2001
Müüdnud põhivara AS-le Emajõe Ärikeskus	458 700	0
Müüdnud kinnisvara investeering AS-le Tartu Toidukaubad	33 445 788	0
Kokku	33 904 488	0

Bilansipäeva seisuga on nõue tütaretevõtja AS Tartu Toidukaubad vastu kogusummas 31 541 676 krooni. Aasta lõpu seisuga tasaarveldati omavahelised nõuded ja kohustused.

Lisa 15**Bilansipäevajärgsed sündmused**

Milleenia Valduse AS (pankrotis) esitas 06.02.2003 Estiko Investeeringute AS-i vastu Tartu Maakohtule hagiavalduse Milleenia Valduse AS ja Estiko Investeeringute AS vahelise Kaubahalli mõttelise osa ostu-müügi tehingu (07.11.2000) kehtetuks tunnistamiseks ja vara eest hüvitise saamiseks summas 36 miljonit krooni (2,3 mln EUR). Tartu Maakohtu 12.02.2003 määrusega on seatud arest Estiko Investeeringute AS arveldusarvetele ning tehtud kasutamise keelumärge Estiko Investeeringute AS kinnisvarale.

Estiko Investeeringute AS juhatus peab nimetatud hagi ebareaalseks ning hindab selle rahuldamist kohtu poolt ebatõenäoliseks. Juhatus on pöördunud juristide poole erikaebuse esitamiseks.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KE
Kuupäev/date 20/02/2003
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

02-07-2003

AS PricewaterhouseCoopers

Pärnu mnt. 15

10141 Tallinn

www.pwcglobal.com/ee/

www.pwc.ee

Telefon (0) 6 141 800

Faks (0) 6 141 900

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Estiko Investeeringute AS-i aktsionäridele

Oleme auditeerinud Estiko Investeeringute AS-i (ettevõtte) 31. detsembril 2002 lõppenud aasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5-17 ja mille eest vastutab ettevõtte juhtkond. 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 2002 ja 2002. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega.



Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers



Kersti Liibert
Vannutatud audiitor

20. veebruar 2003

02-07-2003

Estiko Investeeringute AS**Kasumi jaotamise ettepanek**

Estiko Investeeringute AS-i juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2002. aasta puhaskasum alljärgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kahjumi jääk 2001.a lõpus	-5 010 092
Aruandeaasta kasum	4 140 434
Reservkapitaliks	207 100
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2002.a majandusaasta aruande kinnitamist	-1 076 758



Ellen Tohvri
Juhatuse liige

Tartus 20.02.2003 2003.a

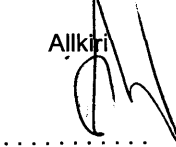
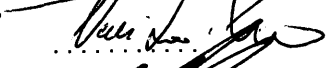
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2002.a majandusaasta aruandele

02-07-2003

Estiko Investeeringute AS-i juhatus on koostanud 2002.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, auditori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise aruandest.

Estiko Investeeringute AS-i majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 2003.a otsusega, allkirjastamine:

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
Juhatus:			
Juhatuses liige	Ellen Tohvri	12. mail 2003	
Nõukogu:			
Nõukogu esimees	Neinar Seli	12. mail 2003	
Nõukogu liige	Verni Loodmaa	12. mail 2003	
Nõukogu liige	Leonid Tolstov	12. mail 2003	

02-07-2003

.....

Estiko Investeeringute AS, reg kood 10164926
aktsionäride nimekiri seisuga 30.06.2003.a

Jrk nr	Aktsionäri nimi	Aktsionäri reg kood	Aktsionäri aadress	Ühe aktsia nominaalväärtus	Aktsiate arv
1.	AS Estiko	10000356	Soola 8 TARTU 51014	10 krooni	4 500 000

