

TARTU MAAKOHUS  
REGISTRIOSAKOND  
SISSE TULNUD

02. 07. 2008

17. 10. 2008  
El

## OÜ ESTIKO KINNISVARAHALDUS

### 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

|                                    |                                         |
|------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Asukoha aadress:</b>            | Turu 2<br>51014 Tartu<br>Eesti Vabariik |
| <b>Äriregistri kood:</b>           | 11106552                                |
| <b>Telefon:</b>                    | 372 737 1000                            |
| <b>Faks:</b>                       | 372 737 1010                            |
| <b>E-mail:</b>                     | <u>estiko@estiko.ee</u>                 |
| <b>Põhitegevusala:</b>             | ehitus, kinnisvara haldus ja hooldus    |
| <b>Aruandeaasta algus ja lõpp:</b> | 01.01.2008 - 31.12.2008                 |

A. Luid

## Sisukord

|                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE.....                                                                    | 3  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....                                                      | 4  |
| Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele .....                                 | 4  |
| Bilanss.....                                                                           | 5  |
| Kasumiaruanne .....                                                                    | 6  |
| Rahavoogude aruanne.....                                                               | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne .....                                                     | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad.....                                                | 9  |
| Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....      | 9  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed .....                                                      | 12 |
| Lisa 3 Maksud.....                                                                     | 12 |
| Lisa 4 Materiaalne põhivara.....                                                       | 12 |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed .....                                                       | 13 |
| Lisa 6 Omakapital .....                                                                | 13 |
| Lisa 7 Sihtfinantseerimine.....                                                        | 13 |
| Lisa 8 Müügitulu.....                                                                  | 13 |
| Lisa 9 Müüdid toodangu (kaupade, teenuste) kulu.....                                   | 13 |
| Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega .....                                              | 14 |
| Lisa 11 Bilansipäeva järgsed sündmused.....                                            | 14 |
| Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)..... | 15 |
| Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele .....           | 16 |



## TEGEVUSARUANNE

OÜ Estiko Kinnisvarahaldus põhitegevusaladeks on ehitus- ja remonditööde teostamine ning kinnisvara haldamine ja hooldamine.

OÜ Estiko Kinnisvarahaldus kuulub AS Rondam Grupp kontserni koosseisu läbi emaettevõtja Estiko Investeeringute ASi.

2008. aastal ettevõttes aktiivset tegevust ei toimunud. Aasta alguses lõpetati pooleliolevad ehitustööd (Tehase 16A valmistoodangu lao välitööd) ning ehitusmeeskond koondus emaettevõttesse. Aasta esimesel poolel vahendati heakorrateenust kontsernigrupi ettevõtetele kuni lepingute ümbervormistamiseni.

2008. aastal moodustas müügitulust ehitustegevus ja vahendus 611 (2007: 14 730) tuhat krooni ehk 55% kogu müügitulust ning haldusteenus 509 (2007: 2 373) tuhat krooni.

Aruandeaastal ettevõttes töötajaid ei olnud (2007: 7 töötajat). 01. jaanuaril 2008.a viidi kogu tehnohooldusmeeskond üle emaettevõttesse Estiko Investeeringute AS.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline, juhatuse liikmele aruandeaastal tasu ei makstud (2007: ei makstud).

23.01.2009 määrati ettevõtte uueks juhatajaks Andrias Kuld ning valiti kolmeliikmeline nõukogu koosseisus Neinar Seli (nõukogu esimees), Triin Anette Kaasik ja Ain Tammvere.

### Arengusuunad:

2009. aastal on plaanis ettevõtte tegevust aktiivselt jätkata. Kuna emaettevõtja Estiko Investeeringute AS tegeleb peamiselt kinnisvara arenduse ja projektijuhtimisega, siis 2008. a sktruktuuri muudatus ei toonud kaasa loodetud kasu ning seetõttu on 2009. aastal plaanis jätkata haldusteenuse osutamist eraldiseisva juriidilise üksuse alt. Estiko Investeeringute ASi haldusmeeskond on plaanis viia ühte ettevõttesse, et paremini korraldada kogu kontserni haldustööd. Teenusega kaetakse kõik kontserni suuremad kinnisvaraobjektid – Tasku, Emajõe Kaubahall, Emajõe Ärikeskus, Sisustus E-Kaubamaja ja kogu Tehase territooriumi kompleks. Lisaks osutatakse teenuseid ka ASile Station Hotel. Haldusteenust hakatakse osutama 100% oma ettevõtte ressurssidega, hooldus- ja heakorrateenuse puhul kasutatakse suuremas osas välispartnereid. Teenuse kvaliteedi tõstmise eesmärgist lähtuvalt on kavas korraldada erinevate hooldusteenuste osas laiapõhjalised hanked, et leida pikaajalised hoolduspartnerid, mis kataks kõikide kontserni kinnisvaraobjektide vajadused. Lisaks on plaanis tõsta ettevõtte kinnisvarahaldurite kompetentsi läbi EKHHL koolitusprogrammide. Eeldatav majandussituatsioon ei toeta tõenäoliselt teenuste laiemat osutamist väljaspoole kontserni, kuid võimaluse korral liigutakse ka laiemale turule Tartu piirkonnas.



Andrias Kuld  
Juhatus liige



**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE****Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 14 toodud Estiko Kinnisvarahaldus OÜ 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

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



Andrias Kuld  
Juhatus liige

Tartu, 30. aprill 2009. a



**Bilanss**

(tuhandetes kroonides)

|                                       | <b>Lisa nr</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <b>VARAD</b>                          |                |                   |                   |
| <b>Käibevara</b>                      |                |                   |                   |
| Raha                                  |                | 38                | 11                |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 2,3            | 2 148             | 4 622             |
| <b>Käibevara kokku</b>                |                | <b>2 186</b>      | <b>4 633</b>      |
| <b>Põhivara</b>                       |                |                   |                   |
| Materiaalne põhivara                  | 4,9            | 48                | 96                |
| <b>Põhivara kokku</b>                 |                | <b>48</b>         | <b>96</b>         |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    |                | <b>2 234</b>      | <b>4 729</b>      |
| <br><b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>   |                |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>        |                |                   |                   |
| Võlad ja ettemaksed                   | 5              | 1                 | 1 776             |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  |                | <b>1</b>          | <b>1 776</b>      |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>        |                |                   |                   |
| Pikaajalised eraldised                | 7              | 28                | 60                |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>  |                | <b>28</b>         | <b>60</b>         |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>               |                | <b>29</b>         | <b>1 836</b>      |
| <b>Omakapital</b>                     |                |                   |                   |
| Osakapital                            | 6              | 40                | 40                |
| Kohustuslik reservkapital             |                | 4                 | 4                 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum   |                | 2 849             | 758               |
| Aruandeaasta kasum/-kahjum            |                | -688              | 2 091             |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>               |                | <b>2 205</b>      | <b>2 893</b>      |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |                | <b>2 234</b>      | <b>4 729</b>      |

**Kasumiaruanne  
(Skeem 2)**

(tuhandetes kroonides)

|                                           | <b>Lisa nr</b> | <b>2008</b> | <b>2007</b>  |
|-------------------------------------------|----------------|-------------|--------------|
| Müügitulu                                 | 8              | 1 120       | 17 103       |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 9              | -897        | -9 032       |
| <b>Brutokasum</b>                         |                | <b>223</b>  | <b>8 071</b> |
| Turustuskulud                             |                | -3          | -25          |
| Üldhalduskulud                            |                | -938        | -5 998       |
| Muud äritulud                             | 7              | 32          | 42           |
| Muud ärikulud                             |                | -2          | 0            |
| <b>Ärikasum</b>                           |                | <b>688</b>  | <b>2 090</b> |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>             |                |             |              |
| Muud finantstulud ja -kulud               |                | 0           | 1            |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum</b>    |                | <b>-688</b> | <b>2 091</b> |



**Rahavoogude aruanne**

(otsene meetod)

|                                                | Lisa nr | 2008          | 2007           |
|------------------------------------------------|---------|---------------|----------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                  |         |               |                |
| <b>LAEKUMISED</b>                              |         | <b>3 947</b>  | <b>15 186</b>  |
| Ostjatelt                                      |         | 3 234         | 5 390          |
| Kontsernigrupi ettevõtjalt                     |         | 713           | 9 796          |
| <b>VÄLJAMAKSED</b>                             |         | <b>-3 920</b> | <b>-15 457</b> |
| Tarnijatele kaupade ja teenuste eest           |         | -801          | -7 328         |
| Kontsernisestele ettevõtjatele                 |         | -3 003        | -6 193         |
| Maksudeks                                      | 2       | -81           | -1 172         |
| Töötasudeks                                    |         | -34           | -745           |
| Muud väljamaksed                               |         | -1            | -19            |
| <b>Rahavood äritegevusest kokku</b>            |         | <b>-27</b>    | <b>-271</b>    |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>        |         |               |                |
| <b>LAEKUMISED</b>                              |         | <b>0</b>      | <b>1</b>       |
| Hoiuseintresside laekumine                     |         | 0             | 1              |
| <b>VÄLJAMAKSED</b>                             |         | <b>0</b>      | <b>-5</b>      |
| Materiaalse põhivara eest                      | 5       | 0             | -5             |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest kokku:</b> |         | <b>0</b>      | <b>-4</b>      |
| <b>Rahavood kokku:</b>                         |         | <b>27</b>     | <b>-275</b>    |
| <b>RAHA ALGSALDO</b>                           |         | <b>11</b>     | <b>286</b>     |
| <b>RAHA LÕPPSALDO</b>                          |         | <b>38</b>     | <b>11</b>      |



**Omakapitali muutuste aruanne**

|                                       | Osakapital | Reservkapital | Jaotamata<br>kasum/-kahjum | Kokku        |
|---------------------------------------|------------|---------------|----------------------------|--------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>       | <b>40</b>  | <b>4</b>      | <b>758</b>                 | <b>802</b>   |
| Aruandeperioodi<br>puhaskasum         |            | 0             | 2 091                      | <b>2 091</b> |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>       | <b>40</b>  | <b>4</b>      | <b>2 849</b>               | <b>2 893</b> |
| Aruandeperioodi<br>puhaskasum/-kahjum |            | 0             | -688                       | <b>-688</b>  |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2008</b>       | <b>40</b>  | <b>4</b>      | <b>2 161</b>               | <b>2 205</b> |

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 6.





## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Estiko Kinnisvarahaldus OÜ 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

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

#### A. 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.

#### B. Nõuded ostjate vastu

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

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade 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. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes *turustuskuludena*. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

#### C. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5 000 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ja kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku



kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Muu inventar 2-10 aastat

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 "müügiototel 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.

#### D. Finantskohustused

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

#### E. 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 21/79 netodividendina väljamakstud summalt.

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

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



**F. Tulude arvestus**

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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.

**Hooldustasud**

Juhul kui hooldus seisneb ühekordses suuremas toimingus, kajastatakse tulu antud toimingu teostamise järel.

Juhul kui hooldust tehakse teatud pikema ajaperioodi jooksul, kajastatakse hooldustasud tuluna lineaarselt lepingus ettenähtud hooldusperioodi jooksul.

**G. 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 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

**H. Sihtfinantseerimine**

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub. Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes eraldiste või potentsiaalsete kohustustena.

Varade sihtfinantseerimise korral võetakse sihtfinantseerimise abil soetatud vara bilansis arvele tema soetusmaksumuses, varade soetamise toetuseks saadud sihtfinantseerimise summa kajastatakse bilansis kohustusena kui tulevaste perioodide tulu sihtfinantseerimisest. Soetatud vara amortiseeritakse kulusse ja sihtfinantseerimise kohustus tulusse soetatud vara kasuliku eluea jooksul.

**I. Seotud osapooled**

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

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



**Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed**

|                                             | 31.12.2008   | 31.12.2007   |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Nõuded ostjate vastu                        | 3            | 2 973        |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 3) | 195          | 41           |
| Muud nõuded (lisa 10)                       | 1 950        | 1 608        |
| <b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>           | <b>2 148</b> | <b>4 622</b> |

**Lisa 3 Maksud**

| Maksuliik           | 31.12.2008 |           | 31.12.2007 |           |
|---------------------|------------|-----------|------------|-----------|
|                     | Ettemaks   | Maksuvõlg | Ettemaks   | Maksuvõlg |
| Käibemaks (lisa 2)  | 195        | 0         | 41         | 0         |
| Üksikisiku tulumaks | 0          | 0         | 0          | 7         |
| Sotsiaalmaks        | 0          | 0         | 0          | 15        |
| Muud maksud         | 0          | 0         | 0          | 2         |
| <b>Kokku</b>        | <b>195</b> | <b>0</b>  | <b>41</b>  | <b>24</b> |

**Lisa 4 Materiaalne põhivara**

|                                  | <u>Muu inventar</u> |
|----------------------------------|---------------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>  |                     |
| Soetusmaksumus                   | 233                 |
| Akumuleeritud kulum              | -137                |
| <b>Jääkmaksumus</b>              | <b>96</b>           |
| <b>2008. a toimunud muutused</b> |                     |
| Amortisatsioonikulu              | -48                 |
| Mahakandmised                    | -4                  |
| Mahakantud vara kulum            | 4                   |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2008</b>  |                     |
| Soetusmaksumus                   | 229                 |
| Akumuleeritud kulum              | -181                |
| <b>Jääkmaksumus</b>              | <b>48</b>           |

Eelmisel aruandeaastal toimunud tehingutest materiaalse põhivaraga annab ülevaate järgnev tabel:

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>      |            |
| Soetusmaksumus                       | 228        |
| Akumuleeritud kulum                  | -74        |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | <b>154</b> |
| <b>2007. a toimunud muutused</b>     |            |
| Ostud ja parendused perioodi jooksul | 5          |
| Amortisatsioonikulu                  | -63        |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>      |            |
| Soetusmaksumus                       | 233        |
| Akumuleeritud kulum                  | -137       |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | <b>96</b>  |



**Lisa 5 Võlad ja ettemaksed**

|                                  | 31.12.2008 | 31.12.2007   |
|----------------------------------|------------|--------------|
| Võlad tarnijatele                | 0          | 145          |
| Võlad töövõtjatele               | 0          | 87           |
| Maksuvõlad (lisa 3)              | 0          | 24           |
| Muud võlad                       | 1          | 1 520        |
| <b>Võlad ja ettemaksed kokku</b> | <b>1</b>   | <b>1 776</b> |

**Lisa 6 Omakapital**

OÜ Estiko Kinnisvarahalduse osakapital on 40 000 krooni. Põhikirja kohaselt on osakapitali miinimumsuurus 40 000 krooni ja maksimumsuurus 160 000 krooni.

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

|                                   | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Jaotamata kasum                   | 2 161      | 2 849      |
| Võimalik maksta dividendidena     | 1 707      | 2 251      |
| Dividendimaksega kaasnev tulumaks | 454        | 598        |

**Lisa 7 Sihtfinantseerimine**

OÜ Estiko Kinnisvarahaldus on saanud sihtfinantseerimise korras:

| Varade sihtfinantseerimine          | 2008      | 2007      |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Saadud EASilt                       | 153       | 153       |
| Amortiseeritud tulusse              | -125      | -93       |
| Amortiseerimata jääk perioodi lõpus | <b>28</b> | <b>60</b> |

2005. aastal saadi Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuselt "Alustavate ettevõtjate starditoetust" summas 153 tuhat krooni ehitusprojekti elluviimiseks. Toetusrahade eest soetati tööriistu ja muud ehitusinventari (vt lisa 4). Vastavalt toetuse saamise üldtingimustele ei tohi soetatud vara võõrandada viie aasta jooksul (vastasel korral tuleb toetus tagastada).

**Lisa 8 Müügitulu**

| Tegevusala                | 2008         | 2007          |
|---------------------------|--------------|---------------|
| Ehitustööd                | 611          | 12 613        |
| Tehnohooldus              | 0            | 2 117         |
| Haldus- ja heakorrateenus | 509          | 2 373         |
| <b>Kokku</b>              | <b>1 120</b> | <b>17 103</b> |

**Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu**

|              | 2008        | 2007          |
|--------------|-------------|---------------|
| Muutuvkulud  | -645        | -6 159        |
| Püsikulud    | -252        | -2 873        |
| sh kulum     | -48         | -63           |
| <b>Kokku</b> | <b>-897</b> | <b>-9 032</b> |



**Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega**

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

OÜ Estiko Kinnisvarahaldus on 2008. aastal otnud teenuseid, müünud ja vahendanud kaupu ning osutanud teenuseid (ehitus- ja remonditööde korraldamine, haldus- ja heakorrateenused, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

|                                           | 2008         |            | 2007         |              |
|-------------------------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
|                                           | Ostud        | Müügid     | Ostud        | Müügid       |
| Emaettevõtja                              | 553          | 645        | 5 771        | 6 649        |
| Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 678          | 262        | 1 802        | 3 335        |
| <b>Kaupade ja teenuste ost-müük kokku</b> | <b>1 231</b> | <b>907</b> | <b>7 573</b> | <b>9 984</b> |

**Saldod seotud osapooltega:**

|                                           | 31.12.2008   | 31.12.2007   |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|
| Emaettevõtja                              | 1 950        | 1 388        |
| Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0            | 205          |
| <b>Lühiajalised nõuded kokku</b>          | <b>1 950</b> | <b>1 593</b> |

|                                           | 31.12.2008 | 31.12.2007   |
|-------------------------------------------|------------|--------------|
| Emaettevõtja                              | 1          | 707          |
| Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0          | 802          |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>      | <b>1</b>   | <b>1 509</b> |

**Lisa 11 Bilansipäeva järgsed sündmused**

23. jaanuaril 2009. aastal muudeti ettevõtte põhikirja. Põhikirja muudatuseks oli ettevõttele nõukogu moodustamine. Ettevõtte on kolmeliikmeline nõukogu - Neinar Seli (nõukogu esimees), Triin Anette Kaasik ja Ain Tammvere. Samal kuupäeval muutus ka ettevõtte juhatus – senine juhatuse liige Ain Tammvere kutsuti tagasi ning määrati nõukogu liikmeks ning uueks juhatuse liikmeks valiti Andrias Kuld.



**Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)**

tuhandetes Eesti kroonides

| <b>Tegevusalade nimetused</b>                       | <b>EMTAK<br/>kood</b> | <b>2008</b>  |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|--------------|
| Elamute ja mitteeluhoonete ehitus                   | 4120                  | 611          |
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused | 6832                  | 509          |
| <b>Müügitulu kokku</b>                              |                       | <b>1 120</b> |

Tartu, 30. aprill 2009

Andrias Kuld  
Juhatuse liige

**Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele**

Estiko Kinnisvarahaldus OÜ 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt

18.06 2009, allkirjastamine 18.06 2009:

|                 | Nimi                | Kuupäev    | Allkiri     |
|-----------------|---------------------|------------|-------------|
| <b>Juhatus:</b> |                     |            |             |
| Juhatusesimees  | Andrias Kuld        | 30.04.2009 | A. Kuld     |
| <b>Nõukogu:</b> |                     |            |             |
| Nõukogu esimees | Neinar Seli         | 18.06.09   | N. Seli     |
| Nõukogu liige   | Ain Tammvere        | 18.06.09   | A. Tammvere |
| Nõukogu liige   | Triin Anette Kaasik | 18.06.09   | T. Kaasik   |

A. Kuld



**Üle 10% osakuid omavate osanike nimekiri**  
seisuga 30.06.2009

OÜ Kinnisvarahaldus osakud kuuluvad 100%-liselt Estiko Investeeringute ASile.

| Nimi                      | Asukoht                | Registrikood | Osade arv (tk) | Osa suurus |
|---------------------------|------------------------|--------------|----------------|------------|
| Estiko Investeeringute AS | Turu 2,<br>51014 Tartu | 10164926     | 1 tk           | 40 000 EEK |

*A. Kuld*

*Andreas Kuld*

*Tubatu luge*