

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

01-07-2004

25LK 89539
.....

Estiko Investeeringute AS

leg

2003.a majandusaasta aruanne

Juriidiline aadress: Tehase 16,
50107 Tartu
Eesti Vabariik

Äriregistri kood: 10164926

Telefon: 730 8300

Faks: 730 8301

E-mail: estiko@estiko.ee

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

Aruandeaasta algus ja lõpp: 01.01.2003-31.12.2003

Summa

Sisukord:TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

01-07-2004

ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS 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.....	14
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	14
Lisa 3 Muud nõuded.....	14
Lisa 4 Viitlaekumised ja ettemaksed.....	14
Lisa 5 Maksud.....	14
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	15
Lisa 7 Tütarettevõtted.....	15
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud.....	16
Lisa 9 Materiaalne põhivara.....	17
Lisa 10 Võlakohustused.....	18
Lisa 11 Laenude tagatised, panditud vara, käendused.....	18
Lisa 12 Muud lühiajalised võlad.....	19
Lisa 13 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud.....	19
Lisa 14 Rent	19
Lisa 15 Omakapital.....	20
Lisa 16 Müügitulu.....	20
Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu.....	20
Lisa 18 Üldhalduskulud.....	20
Lisa 19 Finantsriskid.....	20
Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega.....	21
Lisa 21 Pooleliolevad kohtuvaidlused.....	22
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	23
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	24
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003.a majandusaasta aruandele.....	25



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED**

01-07-2004

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:

730 8300

Faks:

730 8301

E-mail:

estiko@estiko.ee

Audiitor:

AS PricewaterhouseCoopers



01-07-2004

TEGEVUSARUANNE

2003. aastal teenis Estiko Investeeringute AS 19,9 mln krooni suuruse käibe juures 6,0 mln krooni kasumit, sh finantstulu tütarettevõtte aktsiatelt 6,2 mln krooni. 2003. aasta müügitulu võrreldes 2002. aastaga vähenes 7,9 miljoni krooni võrra (28 %).

Aruandeaastal loobuti tütarettevõtjale AS Emajõe Kaubahall kuuluva objekti (kaubanduskeskus aadressil Kõuni 7, Tartu) haldamisest, sellest on ka tingitud tulude vähenemine. Müügitulust moodustas üür 11,4 mln krooni, kommunaalteenuste müük 8,01 mln krooni ning muude teenuste müük 0,5 mln krooni.

Aruandeaastal arvestati töötasudeks koos sotsiaalmaksuga kokku 2,17 mln krooni. Keskmiselt töötas aruandeaastal ettevõttes 14 töötajat. Juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

Estiko Investeeringute AS-i põhitegevusaladeks on kinnisvara arendamine, üürimine ja haldamine. 2003. aastal kuulusid kinnisvaraobjektidena põhitegevusvaldkonda Sisustus E Kaubamaja ja Tehase-Teguri tänava kinnistud.

Sisustus E Kaubamaja on Lõuna-Eesti esimene sisustustoodete müügile orienteeritud nišikaubamaja. Keskus on leidnud positiivse vastukaja nii üürnike kui ka oma kodu ja kontorite sisustamisega tegelevate inimeste ja organisatsioonide hulgas. Aruandeperioodi lõpuks oli Sisustus E Kaubamaja kasulikust pinnast välja üüritud 89%.

Estiko Investeeringute AS on võtnud aktiivsema arenduse alla Tehase ja Teguri tänavatega piirneva ala. 2003. aasta augustis esitati Tartu Linnavalitsusele taotlus algatada Tehase tänava, Forseliuse pargi ja Teguri tänava ning Teguri 28, Raua 27, Tehase 19 kruntide läänepiiri vahelise ala detailplaneering.

Sisustus E Kaubamaja arenduses pööratakse tähelepanu parimatest kauplejatest koosneva koosluse loomisele ning vakantsuse minimaliseerimisele.

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
Juhatuse liige	Ain Tammvere		

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**Raamatupidamise aastaaruanne**

01-07-2004

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 22 toodud Estiko Investeeringute AS-i raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust:

Estiko Investeeringute AS-i juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud 2003. 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 raamatupidamise tava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2003 ja aruande koostamise kuupäeva 30.04.2004 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	Ain Tammvere	30.04.2004	

Bilanss

01-07-2004

	Lisa nr	31.12.2003	31.12.2002
AKTIVA (VARA)			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	464 535	739 737
Nõuded ostjate vastu	2	525 540	1 193 057
Muud nõuded	3;21	9 248 604	33 044 789
Viitlaekumised ja ettemaksed	4;5	22 871	4 243
Käibevara kokku		10 261 550	34 981 826
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6;7	37 716 764	23 590 566
Kinnisvarainvesteeringud	8	27 861 682	31 484 813
Materiaalne põhivara	9	346 542	797 018
Põhivara kokku		65 924 988	55 872 397
AKTIVA (VARA) KOKKU		76 186 538	90 854 223
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	10;11	3 780 012	6 794 104
Ostjate (tellijate) ettemaksed toodete ja kaupade eest		0	346 618
Võlad tarnijatele		2 871 312	2 979 438
Muud lühiajalised võlad	12;21	3 169 397	6 933 557
Maksuvõlad	5	68 301	174 764
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud	13	808 176	783 921
Lühiajalised kohustused kokku		10 697 198	18 012 402
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	10;11	15 339 267	28 711 479
Pikaajalised kohustused kokku		15 339 267	28 711 479
Kohustused kokku		26 036 465	46 723 881
Omakapital aktsiaseltsis või osaühingus			
Aktiakapital või osakapital nominaalväärtuses	15	45 000 000	45 000 000
Kohustuslik reservkapital		207 100	0
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum		-1 076 758	-5 010 092
Aruandeaasta kasum		6 019 731	4 140 434
Omakapital kokku		50 150 073	44 130 342
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		76 186 538	90 854 223



Kasumiaruanne [SKEEM 2]

01-07-2004

	Lisa nr	2003.....2002	
Müügitulu	16	19 909 902	27 819 133
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17	15 486 316	18 282 880
Brutokasum		4 423 586	9 536 253
Turustuskulud		1 726 509	1 075 452
Üldhalduskulud	18	1 993 851	4 067 678
Muud äritulud		604 628	177 565
Muud ärikulud		442 780	17 278
Ärikasum		865 074	4 553 410
Finantstulud ja -kulud		5 154 657	-412 976
Finantstulud tütarettevõtjate aktsiatelt	7	6 250 598	2 332 039
Intressikulud		-982 997	-2 731 416
Kahjum valuutakursi muutustest		-48 354	-9 395
Muud finantskulud		-64 590	-4 204
Kokku finantstulud ja -kulud		5 154 657	-412 976
Aruandeperioodi puhaskasum		6 019 731	4 140 434



Rahavoogude aruanne [otsene]

01-07-2004

	Lisa nr	-2003	2002
Rahavood äritegevusest			
LAEKUMISED		22 683 804	31 023 050
Ostjatelt		18 429 571	30 198 884
Muudest lühiajalistest nõuetest		4 254 234	824 166
VÄLJAMAKSED		17 249 352	15 880 855
Tarnijatele ostetud kaupade ja teenuste eest		14 023 446	13 541 018
Maksuvõlad		950 002	614 066
Töötasudeks		866 388	1 369 689
Väljamaksed muude kulude eest (viitvõlgnevus)		103 045	330 874
Muud väljamaksed		1 306 471	25 208
Rahavood äritegevusest kokku		5 434 452	15 142 194
Rahavood investeerimisest			
LAEKUMISED		0	1 180
Põhivara müügist		0	1 180
VÄLJAMAKSED		505 404	14 503 305
Materiaalse põhivara eest	9	505 404	13 721 320
Laen tütarettevõtjale		0	781 985
Rahavood investeerimisest kokku:		-505 404	-14 502 125
Rahavood finantseerimisest			
Saadud täiendavat arvelduskrediiti		0	0
Arvelduskrediidi tagasimaks		0	789 299
LAEKUMISED		624 953	9 957 719
Saadud intressid tütarettevõtjalt		624 808	57 719
Saadud laenu pangast		0	9 900 000
Muud		146	0
VÄLJAMAKSED		5 829 204	9 074 574
Pangalaenu tagasimaks	10	4 127 118	5 987 921
Mittekonventeeritavate laenu tagasimaks	10	188 509	182 349
Tasutud intressi		1 394 109	2 819 222
Muu finantskulu		119 468	85 082
Rahavood finantseerimisest kokku:		-5 204 250	93 846
Rahavood kokku:		-275 202	733 915
RAHA ALGSALDO	1	739 737	5 822
RAHA LÖPPSALDO	1	464 535	739 737

TARTU MAAKOHJ.
REGISTRIOSAKONN
SISSE TULNUF

Omakapitali muutuste aruanne

01-07-2004

	Aktsiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Omakapital 31.12.2001	45 000 000	0	-5 010 092	39 989 908
Aktsiakapitali suurendamine	0	0	0	0
Aruandeaasta kasum	0	0	4 140 434	4 140 434
Omakapital 31.12.2002	45 000 000	0	-869 658	44 130 342

	Aktsiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Omakapital 31.12.2002	45 000 000	0	-869 658	44 130 342
Kantud reservkapitali	0	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

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas nr 15.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

01-07-2004

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Estiko Investeeringute AS-i 2003. 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 aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

A. Emaettevõtja aastaaruanne

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele esitavad emaettevõtja ja kõik tütarettevõtjad iseseisvate äriühingutena eraldi aastaaruanded. Emaettevõtja aruandes on tütarettevõtjate aktsiad 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.

B. 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 väärtpabereid.

C. 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 soetusmaksumus (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.

D. 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 õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase 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.

E. 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 akumulieeritud 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:

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

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

F. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 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 tööjoudlust 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, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

G. Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Firmaväärtus 5-33 aastat

Firmaväärtus leitakse uue majandusüksuse omandamisel ostuhinna ja ostetud netovara õiglase väärtuse vahena. Tütarettevõtete omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse emaettevõtte 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 koheselt tuluna.

H. Kasutusrent ja kapitalirent

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

01-07-2004

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 jäägi suhtes konstantne.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. 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.

I. 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 kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

J. Müügitulud

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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Kui intressi laekumine on ebakindel, siis arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

K. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igale majandusaastale 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.



13

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials GK
Kuupäev/date 19.05.04
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

01-07-2004

Lisa 1

Raha ja pangakontod

	31.12.2003	31.12.2002
Sularaha kassas	12 642	388
Pangakontod	451 893	739 349
Raha ja pangakontod kokku	464 535	739 737

Lisa 2

Nõuded ostjate vastu

	31.12.2003	31.12.2002
Ostjatelt laekumata arved	605 441	1 335 652
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-79 901	-142 595
Nõuded ostjate vastu kokku	525 540	1 193 057

Lisa 3

Muud nõuded

	31.12.2003	31.12.2002
Nõuded ematettevõtja ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu	9 248 618	33 043 473
Muud lühiajalised nõuded	-14	1 316
Muud nõuded kokku	9 248 604	33 044 789

Nõuetena konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu kajastatakse nõudeid tütarettevõtjate AS Emajõe Ärikeskus ja AS Emajõe Kaubahall vastu ning AS Estiko kontserni kuuluva AS Estiko-Plastar vastu, tehingutest seotud osapooltega on pikem ülevaade lisas nr 20.

Lisa 4

Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2003	31.12.2002
Intressid	5	2
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5)	14 344	1 868
Tulevaste perioodide kulud	8 522	2 373
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	22 871	4 243

Lisa 5

Maksud

		31.12.2003		31.12.2002
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1 868	0	1 868	0
Käibemaks	12 476	0	0	101 893
Üksikisiku tulumaks	0	21 996	0	23 021
Sotsiaalmaks	0	32 593	0	38 315
Muud maksud	0	13 712	0	11 535
Kokku	14 344	68 301	1 868	174 764

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Intsiaalid/initials GK

Kuupäev/date 19.05.04

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

01-07-2004

Lisa 6

Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2003	31.12.2002
Tütaretevõtete aktsiad ja osad (lisa 7)	37 693 164	23 590 566
Muud pikaajalised nõuded	23 600	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	37 716 764	23 590 566

Bilansireal *Muud pikaajalised nõuded* kajastakse nõuet, mille tagasimaksmise tähtaeg on 2005. aastal igakuiste võrdsete maksetena.

Lisa 7

Tütaretevõtted

2003. a omas Estiko Investeeringute AS osalust järgmistes tütaretevõtetes:

Asukoht	AS Emajõe Ärikeskus Eesti	AS Emajõe Kaubahall Eesti
Põhitegevusala	kinnisvara haldus	kinnisvara haldus
Aktsiate ja osade arv aasta alguses (tk)	25 000	2 148
Aktsiate ja osade arv aasta lõpus (tk)	25 000	10 000
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	23 351 327	239 239
Aruandeaastal soetatud aktsiad soetusmaksumuses (lisa 20)	0	7 852 000
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	3 686 350	2 564 248
Bilansiline maksumus aasta lõpus	27 037 677	10 655 487
Turuhind aasta lõpus	Ei ole börsil noteeritud	
Soetusmaksumus aasta lõpus	21 000 000	8 134 000

2003. aastal suurendati AS-i Emajõe Kaubahall aktsiakapitali mitterahalise sissemaksega. Mitterahalise sissemakse esemeks oli Estiko Investeeringute AS-i nõudeõigus AS Emajõe Kaubahall vastu (lisa 20).

AS-i Emajõe Ärikeskus kasum 2003. aastal oli 3 614 440 krooni. Kapitaliosaluse kasumit on suurendatud 71 910 krooni ulatuses negatiivse firmaväärtuse amortisatsiooni summa võrra.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials GK
Kuupäev/date 19.05.04
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

01-07-2004

Lisa 8

Kinnisvarainvesteeringud

	Saldo 31/12/2002	Lisandus	Vähenes	Saldo 31/12/2003
Soetusmaksumus				
Sisustus E Kaubamaja	19 575 220	218 117	0	19 793 337
Tehase	17 411 376	359 674	280 000	17 491 050
Kokku	36 986 596	577 791	280 000	37 284 387
Kulum				
Sisustus E Kaubamaja	1 966 135	3 076 123	0	5 042 258
Tehase	3 535 648	901 832	57 033	4 380 447
Kokku	5 501 783	3 977 955	57 033	9 422 705
Jääkmaksumus				
Sisustus E Kaubamaja	17 609 085	-2 858 006	0	14 751 079
Tehase	13 875 728	- 542 158	222 967	13 110 603
Kokku	31 484 813	-3 400 164	222 967	27 861 682

Bilansist kanti välja hoone Teguri 26C jääkväärtusega 222 967 krooni, mis kuulub lammutamisele 2004. aastal.

Tuginedes 2003 aasta lõpu kinnisvarainvesteeringute jääkmaksumuse alusel läbi viidud väärtuse testile (rahavoogude nüüdisväärtuses), hinnati alla Sisustus E-Kaubamaja hoonetekompleks koguväärtuses 1 miljon krooni (diskonteerimise määr 10%).

Kaetava väärtuse leidmisel tugineti renditulude prognoosile. Juhatuse hinnangul ületab kinnisvarainvesteeringute kaetav väärtus käesolevas aruandes kajastatud bilansilist jääkmaksumust.

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (Lisa nr 11). Lisas nr 14 on toodud kinnisvaraobjektidelt saadav tulu.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials GK
Kuupäev/date 19.05.04
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

01-07-2004

Lisa 9

Materiaalse põhivara liikumine

	Saldo 31.12.2002	Soetus	Väljaminek	Ar.per. kulum	Saldo 31.12.2003
Soetusmaksumus					
Maa ja ehitised	25 545	0	0	x	25 545
Masinad ja seadmed	647 041	30 000	100 421	x	576 620
Muu	358 300	59 025	358 300	x	59 025
Lõpetamata ehitus	0	248 752	248 752	x	0
Ettemaksed mat.põhivara eest	0	0	0	x	0
Kokku	1 030 886	337 777	707 473	x	661 190
Kulum					
Maa ja ehitised	5 322	0	0	-2 555	7 877
Masinad ja seadmed	220 421	0	17 133	-93 655	296 943
Muu	8 125	0	73 813	-75 516	9 828
Lõpetamata ehitus	0	0	0	0	0
Ettemaksed mat.põhivara eest	0	0	0	0	0
Kokku	233 868	0	90 946	-171 726	314 648
Jääkmaksumus					
Maa ja ehitised	20 223	0	0	2 555	17 668
Masinad ja seadmed	426 620	30 000	83 288	93 655	279 677
Muu	350 175	59 025	284 487	75 516	49 197
Lõpetamata ehitus	0	248 752	248 752	0	0
Ettemaksed mat.põhivara eest	0	0	0	0	0
Kokku	797 018	337 777	616 527	171 726	346 542

Aruandeaastal müüdi AS-le Tartu Keskkatlamaja aadressil Tähe 103 asuv konteinerkatlamaja koos kõigi sinna juurde kuuluvate seadmetega ja liituti linna kaugküttevõrguga. Tehingu müügihind oli 100 000 krooni. Müügist saadud kasum 43 962 krooni.

Aruandeaastal kanti maha kööginööbel jääkmaksumusega 7800,- krooni kui moraalset ja füüsilist vananenud.

Aasta lõpul müüdi tütarettevõtjale AS Emajõe Kaubahall kaubanduskeskuse Küüni 7 ehitatud ventilatsioonisüsteem hinnaga 30 000 krooni ja müügisaali inventar, eelnevalt hinnati see turuväärtusesse ja müügihind oli 120 000 krooni. Tehingust saadi kahjumit 156 687 krooni.



01-07-2004

Lisa 10

Võlakohustused (tuh kroonides)

	Saldo 31.12.2003	Tagasimakse tähtaeg		
		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

	Saldo 31.12.2002	Tagasimakse tähtaeg		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Mittekonverteeritavad võlakohustused	1 263	413	785	65
Pikaajalised pangalaenu	34 243	6 382	23 398	4 463
sh AS Hansapank	22 910	3 715	14 732	4 463
sh AS Ühispank	11 333	2 667	8 666	0
Kokku	35 506	6 795	24 183	4 528

Intressi määr	Laenu liimit	Tasumise tähtaeg	Laenu jääk 31.12.2002	Saadud laenu 2003.a.	Tasutud laenu 2003.a.	Laenu jääk 31.12.2003
6 kuu EURIBOR + 4,75%	19 652 180	01.11.2006	13 009 242	0	13 009 242	0
6 kuu EURIBOR + 1,95%	14 000 000	25.03.2007	11 333 334	0	2 666 666	8 666 667
6 kuu EURIBOR + 2,2%	9 900 000	30.06.2012	9 900 000	0	297 628	9 602 372

19.03.2003. a sõlmiti laenuleping AS-ga Hansapank, mille alusel tütarettevõtja AS Emajõe Kaubahall võttis endale kohustuse refinantseerida Estiko Investeeringute AS-i laenu, mis oli seotud kaubanduskeskuse Kõuni 7 ehitustöödega. Refinantseeritud laenusumma oli 11 215 496 krooni. Laenusumma osas vähendas Estiko Investeeringute AS nõuet tütarettevõtja AS Emajõe Kaubahall vastu. Vt ka lisa 20.

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisa 9.

Lisa 11

Laenu tagatised, panditud vara, käendused

	Vara	Pandi, käenduse summa tuh EEK	Pandipidaja
Hüpoteek	Kõuni 7 mõttelisele osale	19 000	AS Hansapank
Hüpoteek	Kõuni 7	4 000	AS Ühispank
Hüpoteek	Kõuni 7 AS Estiko mõttelisele osale	12 000	AS Ühispank
Hüpoteek	Tehase 16	3 300	AS Hansapank
Hüpoteek	Tehase 14/Tähe 96	4 500	AS Hansapank

Käendused		
AS Estiko käendus Estiko Investeeringute AS laenule	8 667	AS Ühispank
AS Estiko käendus Estiko Investeeringute AS laenule	9 900	AS Hansapank
AS Emajõe Ärikeskus garantii Estiko Investeeringute AS laenule	9 900	AS Hansapank

Estiko Investeeringute AS garantii AS Emajõe Ärikeskus laenule	25 557	AS Hansapank
Estiko Investeeringute AS garantii AS Emajõe Kaubahall laenule	21 571	AS Hansapank

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.

Tagatisvara kohta vaata ka lisa nr 8.

Lisa 12

Muud lühiajalised võlad

	31.12.2003	31.12.2002
Võlad emattevõtjatele ja teistele konsolideerimisgrupi liikmetele (lisa 20)	3 169 397	6 933 557
sh teenuste eest	3 169 397	3 463 481
sh intressivõlgnevus*	0	59 929
Kokku	3 169 397	6 933 557

Lisa 13

Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	31.12.2003	31.12.2002
Võlad töövõtjatele	669 069	178 399
Intressivõlad	0	99 945
Muud viitvõlad	50 051	46 182
Muud tulevaste perioodide tulud	89 056	459 395
Kokku	808 176	783 921

Lisa 14

Rent

Kasutusrendil olev põhivara (tuh kroonides)

	31.12.2003	31.12.2002
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	1 363	3 588

Estiko Investeeringute AS opereerib emattevõtjale AS Estiko osaliselt kuuluvat kaubandushoonet Sisustus E Kaubamaja.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditav põhivara (tuh kroonides)

	31.12.2003	31.12.2002
Sisustus E Kaubamaja jääkmaksumus kokku	14 751	17 609
Renditulu	6 264	3 371
Haldamisega otseselt seotud kulud	1 278	1 268
Tehase hoonete jääkmaksumus kokku	13 111	13 876
Renditulu	2 484	2 898
Haldamisega otseselt seotud kulud	1 620	2 155

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

2003.a lõpu seisuga oli Estiko Investeeringute AS-i rendipindade vakantsus objektide lõikes alljärgnev:

* Sisustus E-Kaubamaja - 11,0 %;

* Tehase - 24,0 %.

	31.12.2003	31.12.2002
Saadud kasutusrenditulu (tuh kroonides) (lisa 16)	11 391	18 659
Järgmiste perioodide renditulu	2 078	4 911
s.h kuni 1 aasta	2 078	4 911

Lisa 15

Omakapital

	31.12.2003	31.12.2002
Aksiakapital (kroonides)	45 000 000	45 000 000
Aksiate arv (tk)	45 000	45 000
Aksiate nimiväärtus (kroonides)	1 000	1 000

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

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2003 moodustas 4 642 (2002: -867) tuhat krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 3 435 (2002: ei ole) tuhat krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 207 (2002: ei ole) tuhat krooni.

Lisa 16

Müügitulu (tuh kroonides)

	2 003	2 002
Üür (lisa 14)	11 391	18 658
Kommunaalteenused ja side	8 015	9 129
Muud teenused ja kaubad	504	32
Müügitulu kokku	19 910	27 819

Lisa 17

Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (tuh kroonides)

	2 003	2 002
Muutuvkulud	5 968	6 575
Püsikulud	9 518	11 708
sh kulum	4 989	5 160
Kokku	15 486	18 283

Lisa 18

Üldhalduskulud (tuh kroonides)

	2 003	2 002
Töötasu ja juhtimiskulud	1 569	3 056
Muud üldhalduskulud	425	1 012
Kokku	1 994	4 068

Lisa 19

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.

01-07-2004

Lisa 20

Tehingud seotud osapooltega

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

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtja omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtjaid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- 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 tütarettevõtjana AS Estiko kontserni koosseisu.

Estiko Investeeringute AS on 2003. aastal otnud (kaubad edasimüügiks, põhivara, teenused) ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid (põhivara rentimine, juhtimisteenus, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

Müügid

	2 003	2 002
AS Estiko-Plastar	7 312 797	8 331 596
AS Emajõe Ärikeskus	242 567	352 766
AS Emajõe Kaubahall	353 185	0
AS Estiko	270 631	126 631
Nõukogu esimehega seotud ettevõtted	226	67 735
Kokku	8 179 406	8 878 728

AS-le Estiko-Plastar on osutatud renditeenust ja igakuist kommunaal- ja sideteenust. Rendihind aastal 2003 oli keskmiselt 13 krooni ruutmeetri kohta.

Emaettevõtja AS Estiko rendib kasutusrendi tingimustel kontoriruumi Tehase 16A hoones. Rendihind on 70 krooni ruutmeetri kohta. Vastavalt lepingule osutatakse ka kommunaalteenust.

Tütarettevõtjatele on osutatud juhtimisteenust 2003. aastal kogusummas 517 400 krooni ning muid väiksemaid teenus- ja remonttöid.

Ostud

	2 003	2 002
AS Estiko-Plastar	2 823	21 037
AS Estiko	2 219 441	4 487 220
AS Emajõe Kaubahall	744 198	1 946 874
Nõukogu esimehega seotud ettevõtted	235 856	621 039
Kokku	3 202 318	7 076 170

AS Estiko on osutanud juhtimisteenust kokku 1 356 000 krooni eest ja renditeenust 618 318 krooni eest. Võrreldes 2002. aastaga on toimunud renditeenuse osutamises oluline vähenemine seoses aruandeaastal kinnisvaraobjekti Kūūni 7 tütarettevõtjale üleandmisega ja seetõttu vastava objekti kulud-tulud kajastuvad tütarettevõtja aruandes. Samuti on AS Estiko vahendanud mobiiltelefoniteenust.

Estiko Investeeringute AS opereeris ja haldas kuni aprillini 2003.a tütarettevõtjale kuuluvat kaubanduskeskust Kūūni 7. Kasutusrendi kolme kuu kulu oli 744 198 krooni.



Estiko kontserni sisene intressitulu ja -kulu

	2 003	2 002
Tulu		
AS Emajõe Ärikeskus	0	65 094
AS Emajõe Kaubahall	647 722	0
Kokku	647 722	65 094
Kulu		
AS Estiko	0	124 631
Kokku	0	124 631

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

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2003	31.12.2002
AS Estiko-Plastar	483 596	1 022 767
AS Emajõe Ärikeskus	684 731	479 030
AS Emajõe Kaubahall	8 080 290	31 541 676
Lühiajalised nõuded kokku	9 248 617	33 043 473

Aruandeaastal on nõudesumma tütarettevõtja vastu vähenenud alljärgnevatest tehingutest:

- aruandeaastal suurendati tütarettevõtja AS Emajõe Kaubahall aktsiakapitali (7 852 tuh krooni võrra). Aktsiate eest tasuti mitterahalise sissemaksega, mille esemeks oli Estiko Investeeringute AS-i nõudeõigus tütarettevõtja vastu (lisa 15);
- 19.03.2003.a refinantseeris AS Emajõe Kaubahall Estiko Investeeringute AS-i poolt kaubanduskeskuse Küüni 7 ehitustööde finantseerimiseks võetud laenu. Refinantseerimine oli mitterahaline, s.t laenusumma võrra (11 215 496,- krooni) vähendati nõuet AS-i Emajõe Kaubahalli vastu. Vt ka lisa nr 10, 11;
- ülejäänud nõudesumma on kas tasaarveldatud omavaheliste nõuete-kohustustega või laekunud rahas pangakontole.

	31.12.2003	31.12.2002
AS Estiko	3 169 397	6 933 557
Nõukogu esimehega seotud ettevõtted	11 449	4 814
Lühiajalised kohustused kokku	3 180 846	6 938 371

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

Lisa 21

Poolleolevad kohtuvaidlused

Estiko Investeeringute AS-i vastu on esitatud hagi 36 mln krooni suuruse nõude osas, mille menetlus on bilansipäeva seisuga poolleli. Hagi tagamise raames arestiti Estiko Investeeringute AS arveldusarved ning seati Estiko Investeeringute AS kinnisvarale käsutamise keelumärked. Tänapäevaks on arved vabastatud, kuid kinnisvaral lasuvad jätkuvalt käsutamise keelumärked. Käsutamise keelumärkede on esitatud kohtule vastavasisuline taotlus, mida ei ole veel lahendatud. Käesoleva ajani on toimunud mitu eelistungit, mis on piirdunud täiendavate tõendite esitamise ning seisukohtade täpsustamisega. Kohtumenetluse senise käigu järgi otsustades ei ole Tartu Maakohu otsust oodata 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 vähemtõenäolisem kui mitterealiseerumine.

01-07-2004

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 2003 lõppenud aasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5-22 ja mille eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie kohustus on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta.

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

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2003 ja 2003. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Urmas Kaarlep

AS PricewaterhouseCoopers



Siret Soom

Vannutatud audiitor

19. mai 2004

01-07-2004

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Estiko Investeeringute AS-i juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2003. aasta puhaskasum alljärgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk 2002.a lõpus	-1 076 758
Aruandeaasta kasum	6 019 731
Reservkapitaliks	300 990
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2003.a majandusaasta aruande kinnitamist	4 641 983



Ain Tammvere
Juhatuses liige

Tartus 2004.a

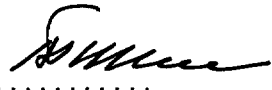
01-07-2004

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2003.a majandusaasta aruandele

Estiko Investeeringute AS-i juhatus on koostanud 2003.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 21.06.2004, 2004.a otsusega, allkirjastamine:

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
Juhatus:			
Juhatus liige	Ain Tammvere	21.06.2004	
Nõukogu:			
Nõukogu esimees	Neinar Seli	21.06.2004	
Nõukogu liige	Tarmo Noop	21.06.2004	
Nõukogu liige	Leonid Tolstov	21.06.2004	