



ESTIKO
INVESTEERINGUTE AS

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009**ärinimi või sihtasutuse nimi: Estiko Investeeringute AS****registrikood:** 10164926

tänava/talu nimi, Tehase 16
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald: Tartumaa

postisihtnumber: 50107

maakond: Tartu maakond

telefon: +372 737 1000

faks: +372 737 1010

e-posti aadress: estiko@estiko.ee

veebilehe aadress: www.estiko.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 5 Muud nõuded	16
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 7 Materiaalne põhivara	18
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	19
Lisa 9 Kasutusrent	20
Lisa 10 Laenukohustused	21
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	22
Lisa 12 Muud võlad	22
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	22
Lisa 14 Aktsiakapital	23
Lisa 15 Müügitulu	23
Lisa 16 Muud äritulud	24
Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	24
Lisa 18 Turustuskulud	24
Lisa 19 Üldhalduskulud	24
Lisa 20 Tööjõukulud	25
Lisa 21 Muud ärikulud	25
Lisa 22 Finantstulud ja -kulud	25
Lisa 23 Seotud osapooled	25

Tegevusaruanne

Estiko Investeeringute ASi põhitegevusaladeks on kinnisvara arendamine, üürimine ja haldamine.

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

2009. aastal kuulusid kinnisvaraobjektidena ettevõtja põhitegevusvaldkonda sisustusele orienteeritud kaubanduskeskus Sisustus E-Kaubamaja (aadressil Tehase 16, Tartu) ning tootmishoonete kompleks Tehase-Teguri tänava kinnistul (Tartu). Lisaks põhiobjektidele toimus Estiko Investeeringute AS kaudu mitmete teiste kinnisvaraprojektide (sh Emajõe Ärikeskuse büroohoone Soola 8, Tartu; Emajõe Kaubahall Küüni 7, Tartu; Tasku moe- ja vabaajakeskus Turu 2, Tartu) juhtimine ning arendamine.

Olulised sündmused 2009

Sisustus E-Kaubamaja:

Sisustus E-Kaubamaja hoone on antud kasutusrendile konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale OÜ E-Kaubamaja. Estiko Investeeringute AS on jätkuvalt hoone omanikfirma.

Tehase-Teguri tn kinnistu, nn Tehase projekt:

Tehase projekti suurim üürnik on AS Estiko-Plastar, kelle kasutuses on ca 85% kogu välja üüritud pinnast.

Aruandeaastal investeeriti jätkuvalt AS Estiko-Plastar tootmishoonetesse – lõpetati valmistoodangu lao sprinklersüsteemi väljaehitus, samuti uuendati Tehase 16B tulekahjusignalisatsioonisüsteem, mis vastab täielikult tootmishoone ohutusnõuetele. 2009. aastal jätkati tootmishoone Tehase 16B laiendamise projekteerimistöödega.

Majandustulemused:

Põhinäitajad (tuh kroonides)	2009	2008	juurdekasv	
Käive	21 285	27 824	-6 539	-24%
Puhaskasum	5 132	7 762	-2 630	-34%
Brutorentaablus				
(brutokasum/müügitulu)	64,4%	57,1%	-	7,3%
Ärirentaablus				
(ärikasum/müügitulu)	25,3%	25,4%	-	-0,1%
Puhasrentaablus				
(puhaskasum/müügitulu)	24,1%	27,9%	-	-3,8%
Omakapitali rentaablus				
(puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	6,1%	9,9%	-	-3,8%
Varade rentaablus				
(puhaskasum/aasta keskmised varad)	3,3%	6,1%	-	-2,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja				
(käibevara/lühiajalised kohustused)	0,07	0,35	-	-28,0%
Omakapitalimäär				
(omakapital/varad)	56,7%	53,8%	-	2,9%

2009. aastal saadi investeeringutelt tütarettevõtjate aktsiatesse finantstulu kokku 876 tuhat krooni (2008: 1 861 tuhat krooni). AS Emajõe Kaubahall lõpetas 2009. aasta 543 tuhande kroonise kasumiga (2008: 2 529 tuhat krooni) ja OÜ Estiko Kinnisvarahaldus 2009. aasta kasum oli 333 tuhat krooni (2008: kahjum -668 tuhat krooni).

Estiko Investeeringute ASi müügitulu oli 2009. aastal 21 285 tuhat krooni (2008: 27 824 tuhat krooni). Müügitulu koosnes: ruumide üürileandmine 8 657 tuhat krooni (2008: 9 821 tuhat krooni), vähenemine 12%, kommunaal- ja haldusteenuse vahendus 2 606 tuhat krooni (2008: 8 506 tuhat krooni) ning juhtimisalase tegevuse vahendus 10 022 tuhat krooni (2008: 9 497 tuhat krooni). Müügitulu vähenemine oli peamiselt seotud haldusteenuse vahendamise lõpetamisest 2009. aastal ning ka kasutusrenditulu vähendamisest OÜ-le E-Kaubamaja.

Aruandeaastal toimus muudatus ettevõtte juhtimisstruktuuris – haldus- ja tehnohooldusmeeskond koondus tütarettevõtjasse OÜ Estiko Kinnisvarahaldus eesmärgiga iseseisva ettevõtteks toota grupi kinnisvarasektoris täiendavat tulu. Samuti oli eesmärk suurendada teenuste kvaliteeti iseseisva ettevõtteks. Senine haldusjuht määrati tütarettevõtja Estiko Kinnisvarahaldus juhatase liikmeks. Läbi Estiko Investeeringute ASi toimub jätkuvalt kinnisvaraettevõtete projektide juhtimine ja müügi- ning turundustegevuste koordineerimine.

Seoses juhtimisstruktuuri muutusega vähendati ka ettevõtte töötajate arvu. Aasta jooksul vähendati töökohtade arvu ning koondati kokku viis töötajat. 2009. aasta lõpus viidi TASKU moe- ja vabajaakeskuse juhtimisega seotud töötajad üle kontserniettevõtjasse AS Ülikoolilinna Ärikeskus. Seega 2009. a lõpus töötab ettevõttes kuus töötajat. 2008. aastal töötas ettevõttes keskmiselt 17 töötajat.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline, juhatuse liikmele arvestati tasu koos sotsiaalmaksuga 638 (2008: 638) tuhat krooni. Nõukogu liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.

Arengusuunad:

2010. aastal on plaanis lõpetada tootmise laiendamiseks mõeldud tootmishoone projekteerimine ning taotleda Tartu linnalt hoone püstitamiseks ehitusluba. ASi Estiko-Plastar pidevalt karmistuvate kvaliteedinõuetest tulenevalt on plaanis piirdeaiaga eraldada Tehase tänava kinnistutel tootmiseks vajalik territoorium, millele juurdepääs on range kontrolli all.

Järgneval majandusaastal on planeeritud aktiivne müügitegevus eesmärgiga leida Tehase tänaval paiknevatesse vabadele üüripindadele uusi üürnikke.

Prioriteetsete tegevuste plaanis on esikohal nii Tehase tänaval paiknevate üürnike kui ka Sisustus E-Kaubamaja üürnike rahulolu suurendamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 26 toodud Estiko Investeeringute ASi 2009. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

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

.....

Ain Tammvere

Juhatus liige

15. märts 2010, Tartu

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	124	878	
Nõuded ja ettemaksed	3 230	10 146	2,5
Müügiotel põhivara	31	31	
Kokku käibevara	3 385	11 055	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	30 106	29 230	4
Nõuded ja ettemaksed	54 651	42 000	5
Kinnisvarainvesteeringud	65 673	69 362	6
Materiaalne põhivara	55	925	7
Immateriaalne põhivara	35	75	8
Kokku põhivara	150 520	141 592	
Kokku varad	153 905	152 647	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	39 246	2 320	10
Võlad ja ettemaksed	7 982	28 925	11,12
Kokku lühiajalised kohustused	47 228	31 245	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	19 379	39 236	10
Kokku pikaajalised kohustused	19 379	39 236	
Kokku kohustused	66 607	70 481	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	45 000	45 000	14
Kohustuslik reservkapital	2 571	2 182	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 595	27 222	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 132	7 762	
Kokku omakapital	87 298	82 166	
Kokku kohustused ja omakapital	153 905	152 647	

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	21 285	27 824	15
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-7 586	-11 947	17
Brutokasum (-kahjum)	13 699	15 877	
Turustuskulud	-1 859	-833	18
Üldhalduskulud	-6 447	-8 005	19
Muud äritulud	0	60	16
Muud ärikulud	0	-33	21
Äri kasum (-kahjum)	5 393	7 066	
Finantstulud ja -kulud	-261	696	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 132	7 762	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 132	7 762	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	17 544	24 133	
Muud äritegevuse tulude laekumised	0	1 151	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-8 127	-8 463	
Väljamaksed töötajatele	-1 892	-2 892	
Muud rahavood äritegevusest	-2 220	-2 053	
Kokku rahavood äritegevusest	5 305	11 876	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	643	0	6,7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 445	-7 896	6
Antud laenud	0	-42 000	5
Laekunud intressid	287	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-515	-49 896	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	42 000	10
Saadud laenude tagasimaksed	-2 245	-541	10
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-32	-32	
Makstud intressid	-3 264	-2 705	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-3	-91	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 544	38 631	
Kokku rahavood	-754	611	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	878	267	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-754	611	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	124	878	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes kroonides)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	45 000	1 784	27 620	74 404
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	7 762	7 762
Muutused reservides	0	398	-398	0
31.12.2008	45 000	2 182	34 984	82 166
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	5 132	5 132
Muutused reservides	0	389	-389	0
31.12.2009	45 000	2 571	39 727	87 298

Täiendav informatsioon aktsiikapitali ja selle muutuste kohta on toodud Lisas 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Estiko Investeeringute ASi 2009. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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

Estiko Investeeringute AS ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 100% tema aktsiatest kuuluvad emaettevõttele AS Estiko, mille emaettevõtte AS Rondam Grupp koostab ja avalikustab konsolideeritud auditeeritud aastaaruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha, raha pankade arveldusarvetel ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar-ettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Investeeringud tütar-ettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusle. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

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

Osalust omandatud tütarettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Tütarettevõtjate aktsiad ja osad“.

Nõuded ja ettemaksed

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

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 väärtusest. 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. 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.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtja hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, laenukulud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatavad amortisatsioonimäärade vahemikud on järgmised:

- Ehitised: 2-5%
- Rajatised: 2-33%
- Masinad ja seadmed: 5-20%
- Muu inventar: 3-20%.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud kinnisvarainvesteeringute ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne 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 ühe 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.

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 remondikuluseid 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:

- Masinad ja seadmed 15-20%
- Muu inventar ja IT seadmed 10-33,3%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalne põhivara jagatakse määratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks. Määramata pikkusega kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid (äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus) ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Igal bilansipäeval hinnatakse vara amortisatsiooniperioodide ning -meetodi põhjendatust. Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

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

Määratud elueaga varade puhul hinnatakse vara väärtuse langust, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad võimalikule väärtuse langusele.

Tarkvara

Immateriaalse varana kajastatakse ostetud arvutitarkvara, mis ei ole seonduva riistvara lahutamatu osa. Arvutitarkvara arenduskulud kajastatakse immateriaalse varana, kui need on otseselt seotud selliste tarkvaraobjektide arendamisega, mis on eristatavad, ettevõtte poolt kontrollitavad ning mille kasutamisest saadakse tulevast majanduslikku kasu pikema aja kui ühe aasta jooksul. Kapitaliseeritavad arvutitarkvara arenduskulud hõlmavad tööjõukulusid ning muid arendamisega otseselt seotud kulutusi. Arvutitarkvara jooksva hooldusega seotud kulud kajastatakse kasumiaruandes kuludena. Arvutitarkvara kulud amortiseeritakse hinnangulise kasuliku eluea jooksul, mille pikkus on kuni 5 aastat.

Muu immateriaalne põhivara

Kulutused patentide, kaubamärkide, litsentside ja sertifikaatide soetamiseks kapitaliseeritakse, kui on võimalik hinnata neilt kulutustelt tulevikus saadavat tulu. Muu immateriaalne põhivara kantakse kuluks lineaarselt eeldatava kasuliku eluea jooksul, mille pikkus ei ületa 5 aastat.

Rendid

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2010 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2009. aastal kehtis maksumäär 21/79) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

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.

Seotud osapooled

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

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Müügitulu tekib kinnisvarainvesteeringute kasutusrendile andmisest ning sellega seonduvate teenuste müügist. Kommunaalteenuste vahendamist käsitletakse kui ettevõtja põhitegevust ning üürnikele vahendatavad kommunaalteenused (sh elekter, küte, vesi ja muud haldamisega seotud teenused) kajastuvad müügituludena. Kajastamise perioodi pikkuseks on üks kuu ning tulu kajastatakse vastava teenuse osutamise kuus.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	310	352	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	45	3
Muud lühiajalised nõuded	2 489	3	5
Ettemaksed	0	3	

Nõuded kontserniettevõtjate vastu	431	9 743	
Pikaajalised nõuded	54 651	42 000	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	57 881	52 146	

Pikaajaliste nõuete kohta on täiendav informatsioon esitatud Lisas 5.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	18	43	0
Üksikisiku tulumaks	0	47	0	61
Erisoodustuse tulumaks	0	5	0	1
Sotsiaalmaks	0	82	0	111
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	9	2	9
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	161	45	182

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon							
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)				
			31.12.2008	31.12.2009			
Emajõe Kaubahall AS	Eesti	kinnisvara üürile andmine ja haldus	100	100			
Estiko Kinnisvarahaldus OÜ	Eesti	kinnisvara haldus	100	100			
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2008	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum (Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2009
Emajõe Kaubahall AS	27 283	0	0	0	543	0	27 826
Estiko Kinnisvarahaldus OÜ	1 947	0	0	0	333	0	2 280
Kokku:	29 230	0	0	0	876	0	30 106

Lisa 5 Muud nõuded

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenuõuded	54 098	2 271	51 827	0
Intressinõuded	2 842	18	2 824	0
Muud nõuded	200	200	0	0
Kokku muud nõuded	57 140	2 489	54 651	0
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenuõuded	42 000	0	42 000	0
Kokku muud nõuded	42 000	0	42 000	0

1. Estiko Investeeringute AS on andnud konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale ASile Ülikoolilinna Ärikeskus pikaajalist laenu 42 000 tuhat krooni Tasku moe- ja vabaajakeskuse ehituse finantseerimiseks. Laenusumma tagastamise lõpptähtaeg on 31.05.2021.aasta. Laenulepingu intressimäär on 6 kuu Euribor + 1,5%. Seisuga 31.12.2009 on laenult arvestatud intresse 2 425 tuhat krooni. Laenusaaaja on 2010. aastal vabastatud ni põhiosa kui ka intresside tasumisest.
2. Aruandeaastal vormistati juhtimisteenuse nõue ASi Ülikoolilinna Ärikeskus vastu rahaliseks laenuks summas 6 827 tuhat krooni, intressimääraga 7% aastas. Seisuga 31.12.09 on intressikohustus laenult 399 tuhat krooni. Laenusaaaja alustab laenusumma ja intresside tagastamist 2011. aastal vaba tagasimaksetega kuni kohustuste lõpliku tasumiseni.
3. Tütarettevõtjale AS Emajõe Kaubahall on antud laenu summas 5 271 tuhat krooni, intressimääraga 7% aastas. 2010. aastal kuulub tagastamisele laenu põhiosa summas 2 271 tuhat krooni.

Aruandeaastal on nõudeid alla hinnatud summas 100 tuhat krooni (2008: nõudeid alla ei hinnatud).

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	4 408	87 634	92 042
Akumuleeritud kulum	0	-28 067	-28 067
Jääkmaksumus	4 408	59 567	63 975
Ostud ja parendused	0	952	952
Müügid	0	-60	-60
Amortisatsioonikulu	0	-4 215	-4 215
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-26	-26
Ümberklassifitseerimised	0	8 736	8 736
31.12.2008			
Soetusmaksumus	4 408	97 215	101 623
Akumuleeritud kulum	0	-32 261	-32 261
Jääkmaksumus	4 408	64 954	69 362
Ostud ja parendused	0	480	480
Amortisatsioonikulu	0	-4 820	-4 820
Ümberklassifitseerimised	0	861	861
Muud muutused	0	-210	-210
31.12.2009			
Soetusmaksumus	4 408	98 346	102 754
Akumuleeritud kulum	0	-37 081	-37 081
Jääkmaksumus	4 408	61 265	65 673

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 657	9 821
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 271	1 507
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	80

Aruandeaasta olulisemad investeeringud:

1. Tootmishoone Tehase 16B tulekahjusignalisatsioonisüsteemi väljaehitus summas 136 tuhat krooni;
2. Tehase 16A valmistoodangu lao sprinklersüsteemi väljaehitus summas 70 tuhat krooni.
3. Sisustus E-Kaubamaja 2. korruse ümberehitus summas 274 tuhat krooni. Uuenenud pinnale laienes ISKU Mööbli AS.

Lõpetamata projektina kajastatakse tootmise laiendamiseks mõeldud tootmishoone Tehase 16B projekteerimistööid soetusmaksumusega 651 tuhat krooni.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(tuhandetes kroonides)

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2007					
Soetusmaksumus	538	301	5 025	5 025	5 864
Akumuleeritud kulum	-538	-192	0	0	-730
Jääkmaksumus	0	109	5 025	5 025	5 134
Ostud ja parendused	0	6	4 572	4 572	4 578
Amortisatsioonikulu	0	-51	0	0	-51
Ümberklassifitseerimised	0	0	-8 736	-8 736	-8 736
31.12.2008					
Soetusmaksumus	538	307	861	861	1 706
Akumuleeritud kulum	-538	-243	0	0	-781
Jääkmaksumus	0	64	861	861	925
Ostud ja parendused	0	15	0	0	15
Amortisatsioonikulu	0	-24	0	0	-24
Ümberklassifitseerimised	0	0	-861	-861	-861
31.12.2009					
Soetusmaksumus	538	322	0	0	860
Akumuleeritud kulum	-538	-267	0	0	-805
Jääkmaksumus	0	55	0	0	55

2008. aastal kajastati kinnisvaraobjekte kuni valmimiseni ja arvele võtmiseni lõpetamata ehitusena. Arvele võtmisel klassifitseeriti varaobjektid vastavalt nende kasutusotstarbele kas materiaalseks põhivaraks või kinnisvarainvesteeringuteks.

Alates 2009. aastast kajastatakse arvelevõtmata kinnisvaraobjekte kinnisvarainvesteeringute koosseisus.

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(tuhandetes kroonides)

			Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	235	0	235
Akumuleeritud kulum	-116	0	-116
Jääkmaksumus	119	0	119
Ostud ja parendused	3	0	3
Amortisatsioonikulu	-47	0	-47
31.12.2008			
Soetusmaksumus	238	0	238
Akumuleeritud kulum	-163	0	-163
Jääkmaksumus	75	0	75
Ostud ja parendused	0	8	8
Amortisatsioonikulu	-48	0	-48
31.12.2009			
Soetusmaksumus	238	8	246
Akumuleeritud kulum	-211	0	-211
Jääkmaksumus	27	8	35

Immateriaalse põhivarana kajastatakse kinnisvara haldussüsteemi „Elkis“. Haldusprogrammi litsents on omandatud 30 hoonele.

Lisa 9 Kasutusrent

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2009	2008
Kasutusrenditulu	8 657	9 821
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	5 697	5 066
1-5 aasta jooksul	5 697	5 066

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

2009. aasta lõpus pikendati AS-ga Estiko-Plastar sõlmitud mittekatkestatavat kasutusrendilepingut tootmise- ja kontoripinna rendiks 1 (ühe) aasta võrra.

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	891	989
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	70	83

Estiko Investeeringute AS on võtnud kasutusrendile sõidua autod. Sõidua autod rendilepingud on sõlmitud määramata tähtajaga. Lepingu kohaselt on õigus rendilepingud lõpetada ühekuulise etteteatamise tähtajaga.

Lisa 10 Laenukohustused

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaen Swedbank AS	39 214	39 214	0	0
Laenukohustus emaettevõtjale	19 347	0	19 347	0
Lühiajalised laenud kokku	58 561	39 214	19 347	0
Kapitalirendikohustused kokku	64	32	32	0
Laenukohustused kokku	58 625	39 246	19 379	0
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaen Swedbank AS	41 460	2 288	39 172	0
Pikaajalised laenud kokku	41 460	2 288	39 172	0
Kapitalirendikohustused kokku	96	32	64	0
Laenukohustused kokku	41 556	2 320	39 236	0

2001. aastal omandas AS Estiko Investeeringute AS Tartu Maavalitsuselt Tehase 16B maaüksuse ostuõiguse järelmaksuga 10 aastat. Maa järelmaksu intress on 10% aastas tasumisele kuuluvalt summalt. Tasumise lõpptähtpäev on 20.12.2011.a.

27. mail 2008.a sõlmiti laenuleping AS-ga Swedbank laenulimiidiga 45 000 tuhat krooni Ärikeskuse 3. etapi ehk „Tasku“ ehituse finantseerimiseks. Laenulimiidist võeti kasutusele 42 000 tuhat krooni. Bilansipäeva seisuga on laenujääk 39 214 tuhat krooni. Laenulepingu intress on 6 kuu Euribor + 1,5%. Laenu tagastamise lõpptähtpäev on 27.05.2010.aasta, kuid ettevõtte juhtkond soovib alustada läbirääkimisi ASiga Swedbank laenulepingu tähtaja pikendamiseks.

Laenukohustus emattevõtjale AS Estiko tuleneb 25.05.2006.a notariaalsest ostu-müügilepingust, mille tulemusena omandati kinnistu Tehase 16 ehk Sisustus E-Kaubamaja. Laenusummal makstava laenuintressi määraks on 7% aastas tagastamata laenu põhiosa jäägilt. 2010.a jooksul laenu põhiosa tagastada ei tule.

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes.

Ettevõttel on seisuga 31. detsember 2009 järgmised pandi-, garantii- ja käenduslepingud (laenulimiidi summas):

- 1.Ühishüpoteek kinnistutele Tähe 96/Tehase 14, Tehase 16 hüpoteegi summas 536 000 tuhat krooni (tagatis AS Ülikoolilinna Ärikeskus laenule).
- 2.Hüpoteek kinnistutele Tehase 16A, 16B, 16C, 16D, 16E, 16F, 16G, Teguri tn 26, 26A, 26B, 26C ja 28A, Tehase 16, Tähe tn 96/Tehase tn 14 hüpoteegi summas 58 500 tuhat krooni (tagatis AS Swedbank laenule laenulimiidiga 45 000 tuhat krooni);
- 3.AS Estiko-Plastar laenu tagasimakse garantii laenulimiidile 45 000 tuhat krooni.

Ülalloetletud varad olid panditud ka seisuga 31.detsember 2008.a.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	296	848	
Võlad töövõtjatele	300	819	
Maksuvõlad	161	182	
Muud võlad	191	88	12
Saadud ettemaksed	40	48	
Võlad kontsernigrupi ettevõtjate vastu	6 994	26 940	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 982	28 925	

Lisa 12 Muud võlad

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	135	135	0	0	11
Muud võlad	56	56	0	0	11
Kokku muud võlad	191	191	0	0	12
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	88	88	0	0	11
Kokku muud võlad	88	88	0	0	12

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes kroonides)

Ettevõttel on seisuga 31. detsember 2009 järgmised käendused (laenulemiidi summas):

1. Estiko Investeeringute AS käendus AS Ülikoolilinna Ärikeskus laenule.

Nimetatud käendus kehtis ka seisuga 31. detsember 2008.a.

Estiko Investeeringute AS juhtkonna hinnangul ei kaasne Estiko Investeeringute ASi poolt tagatud kolmandate osapoolte laenudega tõenäoliselt kulutusi, kuna kolmandad osapooled suudavad ise oma kohustusi täita.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni kuue aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 14 Aktsiakapital

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	45 000	45 000
Aktsiate arv (tk)	45 000	45 000
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	1 000	1 000

Põhikirja kohaselt on aktsiakapitali minimaalseks suuruseks 24 miljonit krooni ning aktsionäride üldkoosoleku otsusega võib ilma põhikirja muutmata aktsiakapitali suurendada kuni 96 miljoni kroonini. Aruandeaasta jooksul ei ole aktsiakapitalis ja põhikirjas muutusi toimunud.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2009 moodustas 39 727 (31. detsember 2008: 34 984) tuhat krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2010 kaasneks sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2008 kehtis maksumäär 21/79 ning kuni 31. detsember 2007 maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 31 384 tuhat krooni (31. detsembril 2008: 27 637 tuhat krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 8 343 tuhat krooni (31. detsembril 2008: 7 347 tuhat krooni).

Lisa 15 Müügitulu

(tuhandetes kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	21 285	27 824
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	21 285	27 824

Kokku müügitulu	21 285	27 824
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Üüritulu	8 657	9 821
Kommunaalteenused	1 643	5 705
Haldusteenused	550	2 801
Juhtimisteenuse vahendus	10 022	9 497
Muud teenused	413	0
Kokku müügitulu	21 285	27 824

Lisa 16 Muud äritulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	20
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	4
Laekunud varem kulusse kantud nõudeid	0	33
Muud	0	3
Kokku muud äritulud	0	60

Lisa 17 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	4 829	4 239	6,7
Muutuvkulud	744	2 792	
Kinnisvara haldamiskulud	2 013	4 916	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	7 586	11 947	

Lisa 18 Turustuskulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	5	11	7
Juhtimiskulud	1 847	822	
Muud	7	0	
Kokku turustuskulud	1 859	833	

Lisa 19 Üldhalduskulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
--	-------------	-------------	----------------

Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	100	0	
Amortisatsioonikulu	58	16	7,8
Muud	180	217	
Juhtimiskulud	5 693	6 799	
Arenduskulud	416	973	
Kokku üldhalduskulud	6 447	8 005	

Lisa 20 Tööjõukulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	2 008	3 845
Sotsiaalmaksud	656	1 063
Kokku tööjõukulud	2 664	4 908
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	12	17

Lisa 21 Muud ärikulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Kahjum kinnisvarainvesteeringu mahakandmisest	0	26
Muud	0	7
Kokku muud ärikulud	0	33

Lisa 22 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	876	1 840
Intressitulud	2 112	1 016
Intressikulud	-3 247	-2 159
Intressikulu laenukselt	-3 247	-2 159
Muud finantstulud ja -kulud	-2	-1
Kokku finantstulud ja -kulud	-261	696

Lisa 23 Seotud osapooled

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Estiko AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Rondam Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	25 189	0	23 731
Tütarettevõtjad	5 288	1 248	3 141	1 950
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	52 082	40	48 593	1 259
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	202	0	212	4

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	35	5 945	135	6 462
Tütarettevõtjad	3 393	398	4 109	648
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 532	209	22 371	3 994
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	352	1 144	863	1 081

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	638	638

Estiko Investeeringute ASi arvelduskontod ASis Swedbank kuuluvad AS Estiko kontsernikonto koosseisu. Lisaks Estiko Investeeringute ASile kuuluvad kontsernikonto koosseisu veel AS Estiko-Plastar, AS Emajõe Ärikeskus, AS Emajõe Kaubahall, AS Ülikoolilinna Ärikeskus, AS Station Hotel ja OÜ Dorpat. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Kontsernikontolt ei ole 2009. aastal arvestatud Estiko Investeeringute ASile intresse (2008: ei ole).

Ettevõtte nõukogu liikmetele aruandeaastal tasusid ega muid soodustusi arvestatud ei ole (2008: ei ole).

Aruande digitaalallkirjad

Estiko Investeeringute AS (registrikood: 10164926) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN TAMMVERE	Juhatuse liige	15.03.2010

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Estiko Investeeringute AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Estiko Investeeringute AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 26, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustused

Juhatus kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Estiko Investeeringute AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

15. märts 2010

Roland Kaurov
Vandeaudiitor
OÜ Audiitorbüroo RKT
Audiitorite nimekirja kandmise nr:72 (1.03.2007)

Audiitorite digitaalallkirjad

Estiko Investeeringute AS (registrikood: 10164926) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Audiitor	15.03.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 595
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 132
Kokku	39 727
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	257
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	39 470
Kokku	39 727

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 595
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 132
Kokku	39 727
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	257
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	39 470
Kokku	39 727

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8657000	40.67%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	10022000	47.08%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	2606000	12.24%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	estiko@estiko.ee
Telefon	+372 7371000
Veebilehe aadress	www.estiko.ee
Faks	+372 7371010