

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2012

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2012

**ärinimi:** Estiko Investeeringute AS

**registrikood:** 10164926

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

**linn:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihtnumber:** 50107

**telefon:** +372 7371000

**faks:** +372 7371010

**e-posti aadress:** [estiko@estiko.ee](mailto:estiko@estiko.ee)

**veebilehe aadress:** [www.estiko.ee](http://www.estiko.ee)

## Sisukord

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                       | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                         | 4  |
| Bilanss                                              | 4  |
| Kasumiaruanne                                        | 5  |
| Rahavoogude aruanne                                  | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne                         | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                   | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                            | 8  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                          | 13 |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad              | 13 |
| Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad              | 14 |
| Lisa 5 Muud nõuded                                   | 15 |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud                      | 16 |
| Lisa 7 Materiaalne põhivara                          | 17 |
| Lisa 8 Immateriaalne põhivara                        | 18 |
| Lisa 9 Kasutusrent                                   | 18 |
| Lisa 10 Laenukohustused                              | 19 |
| Lisa 11 Võlad ja ettemaksed                          | 21 |
| Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad            | 22 |
| Lisa 13 Aktsiakapital                                | 22 |
| Lisa 14 Müügitulu                                    | 23 |
| Lisa 15 Muud äritulud                                | 23 |
| Lisa 16 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu     | 23 |
| Lisa 17 Turustuskulud                                | 24 |
| Lisa 18 Üldhalduskulud                               | 24 |
| Lisa 19 Tööjõukulud                                  | 24 |
| Lisa 20 Muud ärikulud                                | 24 |
| Lisa 21 Finantstulud ja -kulud                       | 25 |
| Lisa 22 Seotud osapooled                             | 25 |
| Lisa 23 Negatiivne käibekapital ja tegevuse jätkuvus | 27 |

## 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.

2012. aastal kuulusid kinnisvaraobjektidena ettevõtja põhitegevusvaldkonda:

- \* - sisustusele orienteeritud kaubanduskeskus Sisustus E-Kaubamaja (aadressil Tehase 16, Tartu). Keskus on antud kasutusrendile konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale OÜ E-Kaubamaja. Estiko Investeeringute AS on jätkuvalt hoone omanikfirma.
- \* - tootmishoonete kompleks Tehase-Teguri tänava kinnistul (Tartu). Tehase projekti suurim üürnik on AS Estiko-Plastar, kelle kasutuses on ca 85% kogu välja üüritud pinnast.
- \* - lisaks põhiobjektidele toimus Estiko Investeeringute AS kaudu mitmete teiste kinnisvaraprojektide juhtimine ning arendamine.

### Majandustulemused:

| Põhinäitajad                                                                       | 2012             | 2011             | +/-      |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------|
| <b>Käive</b>                                                                       | <b>625 221</b>   | <b>1 086 425</b> | -461 204 |
| <b>Puhaskasum</b>                                                                  | <b>130 240</b>   | <b>123 851</b>   | 6 389    |
| <b>Omakapital</b>                                                                  | <b>5 839 870</b> | <b>5 709 630</b> | 130 240  |
| <b>Brutorentaablus</b><br>(brutokasum/netokäive)                                   | <b>38,9%</b>     | <b>41,2%</b>     | -2,2%    |
| <b>Ärentaablus</b><br>(ärikasum/netokäive)                                         | <b>20,7%</b>     | <b>13,2%</b>     | 7,5%     |
| <b>Puhasrentaablus</b><br>(puhaskasum/netokäive)                                   | <b>20,8%</b>     | <b>11,4%</b>     | 9,4%     |
| <b>Omakapitali rentaablus</b><br>(puhaskasum/aasta keskmine omakapital)            | <b>2,3%</b>      | <b>2,2%</b>      | 0,1%     |
| <b>Varade rentaablus</b><br>(puhaskasum/aasta keskmised varad)                     | <b>1,29%</b>     | <b>1,20%</b>     | 0,09%    |
| <b>Lühiajaliste kohustuste kattekordaja</b><br>(käibevara/lühiajalised kohustused) | <b>0,19</b>      | <b>1,01</b>      | -0,82    |
| <b>Omakapitalimäär</b><br>(omakapital/varad)                                       | <b>64,5%</b>     | <b>51,2%</b>     | 13,2%    |

2012. aastal oli finantstulu investeeringutelt tütarettevõtjate aktsiatesse kokku 2 531 eurot (2011: finantstulu 11 149 eurot). ASi Emajõe Kaubahall kasumiks 2012. aastal kujunes 1 720 eurot (2011: 15 844 eurot) ja OÜ Estiko Kinnisvarahaldus kasumiks kujunes 811 eurot (2011: kahjum 4 695 eurot).

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline, nõukogu on kolmeliikmeline. Juhatusel liikmele arvestati tasu koos sotsiaalmaksuga 40 858 eurot (2011: 40 858 eurot). Nõukogu liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud (2011: ei makstud).

### Arengusuunad:

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

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2012       | 31.12.2011        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                   |         |
| Käibevara                                    |                  |                   |         |
| Raha                                         | 40 365           | 2 080 283         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 341 745          | 205 695           | 2,5     |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>382 110</b>   | <b>2 285 978</b>  |         |
| Põhivara                                     |                  |                   |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 1 927 654        | 1 925 123         | 4       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 3 301 128        | 3 301 128         | 2,5     |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 3 438 385        | 3 621 562         | 6       |
| Materiaalne põhivara                         | 9 185            | 10 499            | 7       |
| Immateriaalne põhivara                       | 26               | 64                | 8       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>8 676 378</b> | <b>8 858 376</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>9 058 488</b> | <b>11 144 354</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                   |         |
| Kohustused                                   |                  |                   |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                   |         |
| Laenukohustused                              | 1 932 839        | 2 212 348         | 10      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 49 255           | 49 654            | 11      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>1 982 094</b> | <b>2 262 002</b>  |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                   |         |
| Laenukohustused                              | 1 236 524        | 3 172 722         | 10      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>1 236 524</b> | <b>3 172 722</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>3 218 618</b> | <b>5 434 724</b>  |         |
| Omakapital                                   |                  |                   |         |
| Aksiakapital nimiväärtuses                   | 2 875 950        | 2 875 950         | 13      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 181 126          | 181 126           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 652 554        | 2 528 703         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 130 240          | 123 851           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>5 839 870</b> | <b>5 709 630</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>9 058 488</b> | <b>11 144 354</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2012           | 2011           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 625 221        | 1 086 425      | 14      |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -381 980       | -639 351       | 16      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>243 241</b> | <b>447 074</b> |         |
| Turustuskulud                               | -5 844         | -17 769        | 17      |
| Üldhalduskulud                              | -107 633       | -285 337       | 18      |
| Muud äritulud                               | 173            | 0              | 15      |
| Muud ärikulud                               | -610           | -1 060         | 20      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>129 327</b> | <b>142 908</b> |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | 913            | -19 057        | 21      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>130 240</b> | <b>123 851</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>130 240</b> | <b>123 851</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2012              | 2011             | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-------------------|------------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                   |                  |         |
| Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest       | 1 221 203         | 1 197 364        |         |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest         | -697 218          | -961 241         |         |
| Väljamaksed töötajatele                                  | -33 281           | -40 022          |         |
| Muud rahavood äritegevusest                              | -44 255           | -38 205          |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>446 449</b>    | <b>157 896</b>   |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                   |                  |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | 0                 | -9 148           |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel             | -92 282           | -30 425          |         |
| Antud laenude tagasimaksed                               | 117 141           | 181 224          |         |
| Laekunud intressid                                       | 119 841           | 120 007          |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>144 700</b>    | <b>261 658</b>   |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                   |                  |         |
| Saadud laenud                                            | 0                 | 2 000 000        |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -2 215 709        | -205 089         |         |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                       | 0                 | -2 062           |         |
| Makstud intressid                                        | -119 693          | -143 398         |         |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest                | -295 665          | 0                | 22      |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-2 631 067</b> | <b>1 649 451</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>-2 039 918</b> | <b>2 069 005</b> |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>2 080 283</b>  | <b>11 278</b>    |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>-2 039 918</b> | <b>2 069 005</b> |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>40 365</b>     | <b>2 080 283</b> |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                               |                              |                             | Kokku     |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                             | Aktiikapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |           |
| <b>31.12.2010</b>           | 2 876 024                     | 180 742                      | 2 529 013                   | 5 585 779 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                             | 0                            | 123 851                     | 123 851   |
| Muutused reservides         | 0                             | 384                          | -384                        | 0         |
| Muud muutused omakapitalis  | -74                           | 0                            | 74                          | 0         |
| <b>31.12.2011</b>           | 2 875 950                     | 181 126                      | 2 652 554                   | 5 709 630 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                             | 0                            | 130 240                     | 130 240   |
| <b>31.12.2012</b>           | 2 875 950                     | 181 126                      | 2 782 794                   | 5 839 870 |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Estiko Investeeringute ASi 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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 euro (€). Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi nr 2 ning rahavoogude aruanne on esitatud otsemeetodil.

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% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimaline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtjate 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 tütarettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele 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 suurusel. 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 vähendamisenä.

#### Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid 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 õiglasest väärtusest, 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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: 3-5%
- Rajatised: 3-33%
- Masinad ja seadmed: 3-30%
- Muu inventar: 3-33%.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud kinnisvarainvesteeringute ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasusse 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 objektil 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 639 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ja kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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 10-50%

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 ilmnenud 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 tööjõukulusi 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 kulukuks lineaarselt eeldatava kasuliku eluea jooksul, mille pikkus ei ületa 5 aastat.

## Rendid

Kasutusrendimaksed 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 osapoolele.

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 suurust 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. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende 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 õiglases 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 suurus 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

(eurodes)

|                                   | 31.12.2011       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                   |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 73 551           | 73 551                           | 0                   | 0           |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 74 826           | 74 826                           | 0                   | 0           |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved    | -1 275           | -1 275                           | 0                   | 0           |         |
| Muud nõuded                       | 3 433 272        | 132 144                          | 3 301 128           | 0           | 5       |
| Laenunõuded                       | 3 237 784        | 117 141                          | 3 120 643           | 0           |         |
| Intressinõuded                    | 188 970          | 8 485                            | 180 485             | 0           |         |
| Viitlaekumised                    | 6 518            | 6 518                            | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>3 506 823</b> | <b>205 695</b>                   | <b>3 301 128</b>    | <b>0</b>    |         |

  

|                                   | 31.12.2012       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                   |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 29 650           | 29 650                           | 0                   | 0           |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 29 650           | 29 650                           | 0                   | 0           |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved    | 0                | 0                                | 0                   | 0           |         |
| Muud nõuded                       | 3 613 223        | 312 095                          | 3 301 128           | 0           | 5       |
| Laenunõuded                       | 3 416 308        | 295 665                          | 3 120 643           | 0           |         |
| Intressinõuded                    | 190 524          | 10 039                           | 180 485             | 0           |         |
| Viitlaekumised                    | 6 391            | 6 391                            | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>3 642 873</b> | <b>341 745</b>                   | <b>3 301 128</b>    | <b>0</b>    |         |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2012 |              | 31.12.2011 |              |
|-----------------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg    | Ettemaks   | Maksuvõlg    |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0          | 624          | 0          | 625          |
| Sotsiaalmaks                                  | 0          | 1 147        | 0          | 1 147        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0          | 60           | 0          | 56           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0          | 26           | 0          | 26           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>0</b>   | <b>1 857</b> | <b>0</b>   | <b>1 854</b> |

Konsolideerimisgrupi ettevõtjatest on moodustatud käibemaksugrupp (vt lisa 23). Käibemaksugrupi liikmetel on ühine käibemaksunumber ja nende tegevuse kohta esitatakse üks (summeeritud) käibedeklaratsioon. Maksuarvestuses muutuvad käibemaksugrupi liikmete omavahelised tehingud olematuteks, sest neid käibemaksuga ei maksustata ja deklaratsioonis ei kajastata.

Grupi esinduslikuks on AS Estiko. Esinduslik on käibemaksugrupi liige, kes suhtleb Maksu- ja Tolliametiga, esitab oma nimel kogu grupi tegevuse kohta deklaratsioone ja aruandeid ning kellele tagastatakse enamikstud käibemaksusumma.

Käibemaksugrupi moodustamisest alates näitab Estiko Investeeringute AS käibemaksukohustust kohustusena emaettevõtjale (vt lisa 23), seetõttu maksude lisas enam kohustust ei kajastu.

## Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                            |            |                                     |                  |            |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|------------|-------------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus     | Asukohamaa | Põhitegevusala                      | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                            |            |                                     | 31.12.2011       | 31.12.2012 |
| 10240478                                               | Emajõe Kaubahall AS        | Eesti      | kinnisvara üürile andmine ja haldus | 100              | 100        |
| 11106552                                               | Estiko Kinnisvarahaldus OÜ | Eesti      | kinnisvara haldus                   | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon: |                  |            |      |            |                                        |               |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------|------|------------|----------------------------------------|---------------|------------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                    | 31.12.2011       | Omandamine | Müük | Dividendid | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | Muud muutused | 31.12.2012       |
| Emajõe Kaubahall AS                                       | 1 770 096        |            |      |            | 1 720                                  |               | 1 771 816        |
| Estiko Kinnisvarahaldus OÜ                                | 155 027          |            |      |            | 811                                    |               | 155 838          |
| <b>Kokku</b>                                              | <b>1 925 123</b> |            |      |            | <b>2 531</b>                           |               | <b>1 927 654</b> |

2011. aasta võrdlusandmed:

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon seisuga 31.12.2011:

1. Emajõe Kaubahall AS kasum kapitaliosaluse meetodil oli 15 844 eurot ning emaettevõtja investeering tütarettevõtjasse 1 770 096 eurot.
2. Estiko Kinnisvarahaldus OÜ kahjum kapitaliosaluse meetodil oli 4 695 eurot ning emaettevõtja investeering tütarettevõtjasse 155 027 eurot.

## Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

|                                             | 31.12.2011       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             |    |     |            |
|---------------------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------------|-------------|----|-----|------------|
|                                             |                  | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |    |     |            |
| Laenunõuded                                 | 3 237 784        | 117 141                          | 3 120 643              | 0           |    |     |            |
| Laen<br>tütarettevõtjale                    | 117 141          | 117 141                          | 0                      |             | 7% | EUR | 31.12.2012 |
| Laen<br>konsolideerimisgrupi<br>ettevõtjale | 2 684 289        | 0                                | 2 684 289              | 0           | 3% | EUR | 31.05.2021 |
| Laen<br>konsolideerimisgrupi<br>ettevõtjale | 436 354          | 0                                | 436 354                | 0           | 3% | EUR | 31.12.2013 |
| Intressinõuded                              | 188 970          | 8 485                            | 180 485                | 0           |    |     |            |
| Viitlaekumised                              | 6 518            | 6 518                            | 0                      | 0           |    |     |            |
| Muud<br>nõuded                              | 6 518            | 6 518                            | 0                      | 0           |    |     |            |
| <b>Kokku muud<br/>nõuded</b>                | <b>3 433 272</b> | <b>132 144</b>                   | <b>3 301 128</b>       | <b>0</b>    |    |     |            |

  

|                                                                    | 31.12.2012       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             |    |     |            |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------------|-------------|----|-----|------------|
|                                                                    |                  | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |    |     |            |
| Laenunõuded                                                        | 3 416 308        | 295 665                          | 3 120 643              | 0           |    |     |            |
| Laen<br>konsolideerimisgrupi<br>ettevõtjale                        | 2 684 289        | 0                                | 2 684 289              | 0           | 4% | EUR | 31.05.2021 |
| Laen<br>konsolideerimisgrupi<br>ettevõtjale                        | 436 354          | 0                                | 436 354                |             | 3% | EUR | 31.12.2014 |
| Sisemine<br>arvelduskrediit<br>konsolideerimisgrupi<br>ettevõtjale | 295 665          | 295 665                          | 0                      | 0           | 3% | EUR | 2013       |
| Intressinõuded                                                     | 190 524          | 10 039                           | 180 485                | 0           |    |     |            |
| Viitlaekumised                                                     | 6 391            | 6 391                            | 0                      | 0           |    |     |            |
| Muud<br>nõuded                                                     | 6 391            | 6 391                            | 0                      | 0           |    |     |            |
| <b>Kokku muud<br/>nõuded</b>                                       | <b>3 613 223</b> | <b>312 095</b>                   | <b>3 301 128</b>       | <b>0</b>    |    |     |            |

Seisuga 31.12.2012.a on Estiko Investeeringute AS-i järgnevad nõuded teiste osapoolte vastu:

1. Estiko Investeeringute AS on andnud konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale AS Tasku Keskus pikaajalist laenu 2 684 289 eurot Tasku moe- ja vabaajakeskuse ehituse finantseerimiseks. Laenusumma tagastamise lõpptähtaeg on 31.05.2021.aasta. Laenulepingu intressimäär on 4% aastas. Laenusaja on 2013. aastal vabastatud laenu põhiosa tasumisest.
2. Laenuleping ASiga Tasku Keskus laenusummas 436 354 eurot, intressimääraga 3% aastas. Laenusaja on 2013. aastal vabastatud laenu põhiosa tasumisest. Laenusumma tagastamise lõpptähtpäev on 31.12.2014.a.
3. Konsolideerimisgrupi ettevõtjale on avatud kontsernikontol sisemine arvelduskrediit. Seisuga 31.12.12 kasutab konsolideerimisgrupi ettevõtte Estiko Investeeringute AS-i rahalisi vahendeid summas 295 665 eurot (vt lisa 22).

Aruandeaastal on nõudeid alla hinnatud summas 126 eurot (2011: nõudeid alla ei hinnatud).

2011.a võrdlusandmed:

1. Estiko Investeeringute AS on andnud konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale AS Tasku Keskus pikaajalist laenu 2 684 289 eurot Tasku moe- ja vabaajakeskuse ehituse finantseerimiseks. Laenusumma tagastamise lõpptähtaeg on 31.05.2021.aasta. Laenulepingu intressimäär on 3% aastas. Laenusaja on 2012. aastal vabastatud laenu põhiosa tasumisest.
2. Laenuleping ASiga Tasku Keskus laenusummas 436 354 eurot, intressimääraga 3% aastas. Laenusaja on 2012. aastal vabastatud

laenu põhiosa tasumisest. Laenusumma tagastamise lõpptähtpäev on 31.12.2013.a.

3. Tütarettevõtja AS Emajõe Kaubahall laenujääk seisuga 31.12.11 on 117 141 eurot. 2011. aastal tagastati laenu summas 195 828 eurot. Laenulepingu intressimäär on 7% aastas. 2012. aastal jätkab tütarettevõtja laenu tagastamist vaba graafiku alusel.

Aruandeaastal nõudeid alla hinnatud ei ole (2010: nõuete allahindlus summas 6 391 eurot).

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod               |         |            |            |
|--------------------------------------|---------|------------|------------|
|                                      |         |            | Kokku      |
|                                      | Maa     | Ehitised   |            |
| <b>31.12.2010</b>                    |         |            |            |
| Soetusmaksumus                       | 281 701 | 6 280 085  | 6 561 786  |
| Akumuleeritud kulum                  | 0       | -2 669 554 | -2 669 554 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | 281 701 | 3 610 531  | 3 892 232  |
|                                      |         |            |            |
| Ostud ja parendused                  | 0       | 30 175     | 30 175     |
| Amortisatsioonikulu                  | 0       | -299 843   | -299 843   |
| Allahindlused väärtuse languse tõttu | 0       | -1 002     | -1 002     |
|                                      |         |            |            |
| <b>31.12.2011</b>                    |         |            |            |
| Soetusmaksumus                       | 281 701 | 6 303 342  | 6 585 043  |
| Akumuleeritud kulum                  | 0       | -2 963 481 | -2 963 481 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | 281 701 | 3 339 861  | 3 621 562  |
|                                      |         |            |            |
| Ostud ja parendused                  | 0       | 90 437     | 90 437     |
| Amortisatsioonikulu                  | 0       | -273 005   | -273 005   |
| Allahindlused väärtuse languse tõttu | 0       | -609       | -609       |
|                                      |         |            |            |
| <b>31.12.2012</b>                    |         |            |            |
| Soetusmaksumus                       | 281 701 | 6 382 338  | 6 664 039  |
| Akumuleeritud kulum                  | 0       | -3 225 654 | -3 225 654 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | 281 701 | 3 156 684  | 3 438 385  |

|                                                 | 2012    | 2011    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 554 832 | 536 118 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 67 671  | 73 086  |

2012. aasta olulisemad investeeringud:

1. Sisustus E-Kaubamaja üüripindade siseviimistlus summas 28 336 eurot.
2. Sisustus E-Kaubamaja tehnosüsteemid ja väliinventar summas 13 741 eurot.
3. Tootmishoone Tehase 16B katusekõrgenduse ehitustööd summas 45 110 eurot.
4. Hoone teguri 28A katusetööd summas 3 250 eurot.

2011. aasta olulisemad investeeringud:

1. Sisustus E-Kaubamaja üüripindade siseviimistlus summas 21 522 eurot.



2. Sisustus E-Kaubamaja tehnosüsteemid ja väliinventar summas 2 566 eurot.
3. Tehase territooriumi (Tehase 16B) asfalteerimistööd summas 3 350 eurot.
4. Tehase-Teguri tn hoonete tehnosüsteemid summas 2 737 eurot.

Seoses Tehase territooriumi täiendavate asfalteerimistöödega hinnati alla varasemad arvel olnud tee-ehitustööd soetusmaksumusega 6 918 eurot. Kahjum kinnisvarainvesteeringute mahakandmisest 1 002 eurot.

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud kontserni kohustuste tagatiseks (lisa 10).

## Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     |                    |                          | Kokku   |
|---------------------|--------------------|--------------------------|---------|
|                     | Masinad ja seadmed | Muu materiaalne põhivara |         |
| <b>31.12.2010</b>   |                    |                          |         |
| Soetusmaksumus      | 5 077              | 18 969                   | 24 046  |
| Akumuleeritud kulum | -5 077             | -16 687                  | -21 764 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                  | 2 282                    | 2 282   |
|                     |                    |                          |         |
| Ostud ja parendused | 8 722              | 426                      | 9 148   |
| Amortisatsioonikulu | -363               | -568                     | -931    |
|                     |                    |                          |         |
| <b>31.12.2011</b>   |                    |                          |         |
| Soetusmaksumus      | 13 799             | 19 395                   | 33 194  |
| Akumuleeritud kulum | -5 440             | -17 255                  | -22 695 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 8 359              | 2 140                    | 10 499  |
|                     |                    |                          |         |
| Amortisatsioonikulu | -872               | -442                     | -1 314  |
|                     |                    |                          |         |
| <b>31.12.2012</b>   |                    |                          |         |
| Soetusmaksumus      | 13 799             | 19 395                   | 33 194  |
| Akumuleeritud kulum | -6 312             | -17 697                  | -24 009 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 7 487              | 1 698                    | 9 185   |

## Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

|                     | Kontsessioonid,<br>patendid,<br>litsentsid,<br>kaubamärgid | Kokku   |
|---------------------|------------------------------------------------------------|---------|
| <b>31.12.2010</b>   |                                                            |         |
| Soetusmaksumus      | 15 249                                                     | 15 249  |
| Akumuleeritud kulum | -15 147                                                    | -15 147 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 102                                                        | 102     |
|                     |                                                            |         |
| Amortisatsioonikulu | -38                                                        | -38     |
|                     |                                                            |         |
| <b>31.12.2011</b>   |                                                            |         |
| Soetusmaksumus      | 14 226                                                     | 14 226  |
| Akumuleeritud kulum | -14 162                                                    | -14 162 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 64                                                         | 64      |
|                     |                                                            |         |
| Amortisatsioonikulu | -38                                                        | -38     |
|                     |                                                            |         |
| <b>31.12.2012</b>   |                                                            |         |
| Soetusmaksumus      | 14 226                                                     | 14 226  |
| Akumuleeritud kulum | -14 200                                                    | -14 200 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 26                                                         | 26      |

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

## Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                        | 2012       | 2011       |
|------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kasutusrenditulu                                                       | 554 832    | 536 118    |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                        | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
| 12 kuu jooksul                                                         | 433 061    | 353 075    |
| 1-5 aasta jooksul                                                      | 216 271    | 430 253    |

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 etteatamise tähtaja möödumist.

Konsolideerimisgrupi ettevõtjaga AS Estiko-Plastar on sõlmitud mittekatestatav üürileping büroo-, tootmis- ja laohoonete kasutamiseks.

Lepingu lõpptähtpäev on 01. juuni 2013.a.

#### Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                                                         | 2012       | 2011       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kasutusrendikulu                                                        | 38 347     | 40 648     |
| Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                         | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 3 196      | 3 196      |

Estiko Investeeringute AS on võtnud kasutusrendile sõiduautod. Sõiduautode rendilepingud on sõlmitud määramata tähtajaga. Lepingu kohaselt on õigus rendilepingud lõpetada ühekuulise etteatamise tähtajaga.

Rendile võetud vara võib anda allrendile konsolideerimisgrupi ettevõtjatele.

## Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

|                                                | 31.12.2012       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär          | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-----------------------|-------------|-------------|
|                                                |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                       |             |             |
| Pikaajalised laenud                            |                  |                                   |                     |             |                       |             |             |
| Pangalaen UniCredit Bank AS Eesti filiaal      | 1 932 839        | 1 932 839                         | 0                   | 0           | 6-kuu Euribor + 2,65% | EUR         | 20.05.2013  |
| Laenukohustus emaettevõtjale                   | 1 236 524        | 0                                 | 1 236 524           | 0           | 3%                    | EUR         | 2014        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>               | <b>3 169 363</b> | <b>1 932 839</b>                  | <b>1 236 524</b>    | <b>0</b>    |                       |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>                   | <b>3 169 363</b> | <b>1 932 839</b>                  | <b>1 236 524</b>    | <b>0</b>    |                       |             |             |
|                                                |                  |                                   |                     |             |                       |             |             |
|                                                | 31.12.2011       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär          | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                                |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                       |             |             |
| Lühiajalised laenud                            |                  |                                   |                     |             |                       |             |             |
| Laenukohustus konsolideerimisgrupi ettevõtjale | 2 000 000        | 2 000 000                         |                     |             | 2%                    | EUR         | 02.02.2012  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>               | <b>2 000 000</b> | <b>2 000 000</b>                  |                     |             |                       |             |             |
| Pikaajalised laenud                            |                  |                                   |                     |             |                       |             |             |
| Pangalaen UniCredit Bank AS Eesti filiaal      | 2 148 546        | 212 348                           | 1 936 198           | 0           | 6-kuu Euribor + 2,65% | EUR         | 20.05.2013  |
| Laenukohustus emaettevõtjale                   | 1 236 524        | 0                                 | 1 236 524           | 0           | 7%                    | EUR         | 2013        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>               | <b>3 385 070</b> | <b>212 348</b>                    | <b>3 172 722</b>    | <b>0</b>    |                       |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>                   | <b>5 385 070</b> | <b>2 212 348</b>                  | <b>3 172 722</b>    | <b>0</b>    |                       |             |             |

ASiga UniCredit Bank Eesti filiaal on sõlmitud laenuleping laenulimiidiga 2 780 000 eurot. Laenulimiidi 2 456 024 kasutamise sihtotstarve oli ASi Swedbank poolt antud laenu refinantseerimine ning ülejäänud laenulimiidi (summas 323 976 eurot) sihtotstarve on käibekapitali finantseerimine. Seisuga 31.12.2012.a ei ole teist osa laenulimiidist kasutusele võetud.

Laenukohustus emettevõtjale AS Estiko tuleneb 25.05.2006.a notariaalsest ostu-müügilepingust, mille tulemusena omandati kinnistu Tehase 16 ehk Sisustus E-Kaubamaja. Laenusummalt makstava laenuintressi määraks on 3% aastas tagastamata laenu põhiosa jäägilt. AS Estiko ja AS UniCredit Bank Eesti filiaal on sõlminud võlanõuete allutamise kokkuleppe, mille alusel AS Estiko kohustub tagama, et pangalaenu tagasimaksmise perioodil ehk kuni 20.05.2013.aastani laenu põhiosa tagasi ei küsita ega sel perioodil lepingut ennetähtaegselt ei lõpetata. Estiko Investeeringute ASil on õigus tasuda intressikohustust juhul, kui koos intressi tasumisega täidab igal ajal pangalaenu lepingust tulenevaid finantskohustusi.

2011.a võrdlusandmed:

1. Laenukohustus AS Unicredit Bank Eesti filiaalile, laenujääk 2 148 546 eurot. Laenulepingu intressimäär on 6-kuu Euribor + fikseeritud intressimarginaal 2,65%. Laenu tagastamise lõpptähtpäev on 20. mai 2013.a.
2. Laenukohustus emettevõtjale AS Estiko laenusummas 1 236 524 eurot, intressimäär 7% aastas laenu põhiosa jäägilt.
3. Laenukohustus konsolideerimisgrupi ettevõtjale AS Estiko-Plastar summas 2 000 000 EUR, intressimääraga 2% aastas arvestuses. Lepingu lõpptähtpäev on 02.02.2012. Raha kasutamise eesmärgiks oli hoiustamine deposiidina.

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2012 järgmised pandi-, garantii- ja käenduslepingud (laenulimiidi summas):

1. Hüpoteek kinnistule Tähe 96/Tehase 14 hüpoteegisummas 287 602 eurot, intressimääraga 20% aastas ja kõrvalnõuete suurusega 258 842 eurot AS Swedbank kasuks.
2. Hüpoteek kinnistule Tehase 16B hüpoteegisummas 20 621 eurot, intressimääraga 10% aastas Eesti Vabariigi kasuks.
3. Hüpoteek kinnistule Tehase 16 hüpoteegisummas 191 735 eurot, intressimääraga 15% aastas ja kõrvalnõuete suurusega 19 173 eurot AS Swedbank kasuks.
4. Ühishüpoteek kinnistutele Tähe 96/Tehase 14, Tehase 16 hüpoteegisummas 1 917 349 eurot AS Swedbank kasuks.
5. Ühishüpoteek kinnistutele Tähe 96/Tehase 14, Tehase 16 hüpoteegisummas 34 256 644 eurot AS Swedbank kasuks (tagatis AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühislaenule).
6. Ühishüpoteek kinnistutele Tehase 16, Tähe tn 96/Tehase tn 14 hüpoteegisummas 3 738 831 eurot AS Swedbank kasuks.
7. Hüpoteek kinnistule Tehase 18 hüpoteegisummas 95 867 eurot AS Swedbank kasuks. Lisaks on seatud hüpoteegiga tagatud Estiko Investeeringute AS, AS Tasku Keskus, AS Station Hotel ja AS Estiko-Plastar võlaõiguslikest lepingutest ja nende lisadest tulenevad nõuded AS Swedbank kasuks.
8. Ühishüpoteek kinnistutele Tehase 16A ja Tehase 16B hüpoteegisummas 3 600 015 eurot AS UniCredit Bank Eesti filiaal kasuks.

Ülalloetletud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2011.a.

## Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 27 844        | 27 844                           | 0                   | 0           |         |
| Võlad töövõtjatele               | 4 753         | 4 753                            | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 1 854         | 1 854                            | 0                   | 0           | 3       |
| Muud võlad                       | 13 809        | 13 809                           | 0                   | 0           |         |
| Intressivõlad                    | 12 758        | 12 758                           | 0                   | 0           |         |
| Muud viitvõlad                   | 1 051         | 1 051                            | 0                   | 0           |         |
| Saadud ettemaksed                | 1 394         | 1 394                            | 0                   | 0           |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 1 394         | 1 394                            | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>49 654</b> | <b>49 654</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

  

|                                  | 31.12.2012    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 34 448        | 34 448                           | 0                   | 0           |         |
| Võlad töövõtjatele               | 4 765         | 4 765                            | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 1 857         | 1 857                            | 0                   | 0           | 3       |
| Muud võlad                       | 4 139         | 4 139                            | 0                   | 0           |         |
| Intressivõlad                    | 3 091         | 3 091                            | 0                   | 0           |         |
| Muud viitvõlad                   | 1 048         | 1 048                            | 0                   | 0           |         |
| Saadud ettemaksed                | 4 046         | 4 046                            | 0                   | 0           |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 4 046         | 4 046                            | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>49 255</b> | <b>49 255</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

## Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2012 järgmised käendused ja tagatised:

1. Estiko Investeeringute AS käendus AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühislaenule, laenujääk 28 236 159 eurot (2011: laenujääk 29 749 856 eurot).
2. Estiko Investeeringute ASi kinnistud Tehase 16 ja Tähe 96/Tehase 14 on panditud ASi Estiko-Plastar 2012. aastal avatud akreditiivi tagatiseks.

Punktis 1 nimetatud käendus kehtis ka seisuga 31. detsember 2011.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 13 Aktsiakapital (eurodes)

|                      | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 2 875 950  | 2 875 950  |
| Aktsiate arv (tk)    | 4 500      | 4 500      |
| Aktsiate nimiväärtus | 639.10     | 639.10     |

2012. aastal muutusi aktsiakapitalis ei toimunud (2011: aktsiakapitali vähendati 74 euro võrra seoses aktsiate nimiväärtuse ümberarvestamisega eurodesse).

Põhikirja kohaselt on aktsiakapitali minimaalseks suuruseks 2 875 950 eurot ning aktsionäride üldkoosoleku otsusega võib ilma põhikirja muutmata aktsiakapitali suurendada kuni 11 503 800 euroni.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2012 moodustas 2 782 794 (31. detsember 2010: 2 652 554) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 2 198 407 eurot (31. detsembril 2011: 2 095 518 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 584 387 eurot (31. detsembril 2011: 557 036 eurot).

## Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2012           | 2011             |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                  |
| Eesti                                       | 625 221        | 1 086 425        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>625 221</b> | <b>1 086 425</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>625 221</b> | <b>1 086 425</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                  |
| Üüritulu                                    | 554 832        | 536 118          |
| Kommunaal- ja haldusteenused                | 68 816         | 65 288           |
| Juhtimisteenuse vahendus                    | 0              | 458 262          |
| Muud teenused                               | 1 573          | 26 757           |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>625 221</b> | <b>1 086 425</b> |

## Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

|                                | 2012       | 2011     |
|--------------------------------|------------|----------|
| Traavid, viivised ja hüvitised | 170        | 0        |
| Muud                           | 3          | 0        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>     | <b>173</b> | <b>0</b> |

## Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

|                                                        | 2012           | 2011           | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Mitmesugused bürookulud                                | 14             | 2 814          |         |
| Tööjõukulud                                            | 9 212          | 6 142          | 19      |
| Amortisatsioonikulu                                    | 274 091        | 300 529        | 6,7     |
| Muutuvkulud                                            | 0              | 235 453        |         |
| Kinnisvara haldamiskulud                               | 98 663         | 94 413         |         |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>381 980</b> | <b>639 351</b> |         |

## Lisa 17 Turustuskulud

(eurodes)

|                                           | 2012         | 2011          | Lisa nr |
|-------------------------------------------|--------------|---------------|---------|
| Transpordikulud                           | 0            | 2 902         |         |
| Mitmesugused bürookulud                   | 381          | 520           |         |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest | 0            | 1 275         |         |
| Tööjõukulud                               | 0            | 11 003        | 19      |
| Amortisatsioonikulu                       | 0            | 46            |         |
| Reklaamikulud                             | 843          | 528           |         |
| Juhtimiskulud                             | 4 620        | 1 495         |         |
| <b>Kokku turustuskulud</b>                | <b>5 844</b> | <b>17 769</b> |         |

## Lisa 18 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                                           | 2012           | 2011           | Lisa nr |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Transpordikulud                           | 46 582         | 46 531         |         |
| Mitmesugused bürookulud                   | 6 876          | 3 528          |         |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest | 126            | 0              |         |
| Tööjõukulud                               | 46 305         | 46 402         |         |
| Amortisatsioonikulu                       | 266            | 237            | 7,8     |
| Juhtimiskulud                             | 7 478          | 188 639        |         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>               | <b>107 633</b> | <b>285 337</b> |         |

## Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2012          | 2011          | Lisa nr |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Palgakulu                                      | 41 584        | 47 727        |         |
| Sotsiaalmaksud                                 | 13 831        | 15 820        |         |
| Muud                                           | 102           | 0             |         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>55 517</b> | <b>63 547</b> | 16,18   |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 3             | 4             |         |

## Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                                 | 2012       | 2011         | Lisa nr |
|-------------------------------------------------|------------|--------------|---------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised                  | 1          | 58           |         |
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute mahakandmisest | 609        | 1 002        | 6       |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                      | <b>610</b> | <b>1 060</b> |         |



## Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                                               | 2012       | 2011           |
|---------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt | 2 531      | 11 149         |
| Intressitulud                                                 | 121 395    | 117 387        |
| Intressitulu hoiustelt                                        | 186        | 9 687          |
| Intressitulu laenudelt                                        | 121 209    | 107 700        |
| Intressikulud                                                 | -123 013   | -147 593       |
| Intressikulu laenudelt                                        | -123 013   | -147 387       |
| Intressikulu kapitalirendilt                                  | 0          | -206           |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>                           | <b>913</b> | <b>-19 057</b> |

## Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                               |                 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | Estiko AS       |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Eesti           |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja               | AS Rondam Grupp |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud            | Eesti           |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2012 |            | 31.12.2011 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Emaettevõtja                                                                                                                                            | 539        | 1 239 639  | 23         | 1 247 931  |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                                         | 2 142      | 12 384     | 121 421    | 1 354      |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                                                | 3 611 947  | 2 631      | 3 358 897  | 2 012 497  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 12 522     | 0          | 12 522     | 0          |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 221      | 0          | 939        | 24         |

| 2012                                                                                                                                                    | Ostud   | Müügid  | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenude tagasimaksed |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------------|----------------------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                                                                                                                                            | 428 299 | 4 724   | 0            | 0                          | 0                           |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                                         | 10 791  | 53 201  | 0            | 117 141                    | 0                           |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                                                | 29 971  | 989 856 | 295 665      | 0                          | 2 000 000                   |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 0       | 887     | 0            | 0                          | 0                           |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 47 735  | 22 751  | 0            | 0                          | 0                           |

| 2011                                                                                                                                                    | Ostud   | Müügid    | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                                                                                                                                            | 443 515 | 279       | 0            | 0                          | 0             | 274 820                     |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                                         | 15 424  | 108 682   | 0            | 0                          | 0             | 0                           |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                                                | 29 993  | 1 003 657 | 0            | 0                          | 2 000 000     | 0                           |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 0       | 910       | 0            | 0                          | 0             | 0                           |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 63 204  | 21 852    | 0            | 0                          | 0             | 0                           |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused | 2012   | 2011   |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Arvestatud tasu                                                               | 40 858 | 40 858 |

Estiko Investeeringute AS kuulub alates 01.03.2010 ühisesse käibemaksugruppi järgmiste kontserniettevõtjatega: AS Rondam Grupp, AS Estiko, AS Emajõe Ärikeskus, AS Tasku Keskus, AS Station Hotel, AS Emajõe Kaubahall ja OÜ E-Kaubamaja. Käibemaksugrupi esindusisikuks on AS Estiko, kes esitab enda nimel kogu grupi tegevuse kohta deklaratsioone ja aruandeid ning kellele tagastatakse enammakstud käibemaksusumma (täiendav info lisas 3). Estiko Investeeringute ASil ei teki käibemaksukohustust Maksu- ja Tolliametile, vaid grupi esindusisikule.

Estiko Investeeringute ASi arvelduskonto ASis Swedbank kuulub AS Estiko kontsernikonto koosseisu. Lisaks Estiko Investeeringute ASile kuuluvad kontsernikonto koosseisu veel AS Estiko-Plastar, AS Emajõe Ärikeskus, AS Emajõe Kaubahall, AS Tasku Keskus, AS Station Hotel ja OÜ Dorpat. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

Kontsernikonto võimaldab konsolideerimisgrupi ettevõtjatele anda kontsernikonto rahaliste vahendite piires sisemist arvelduskrediiti. Seisuga 31.12.12 oli Estiko Investeeringute ASi nõue kontsernikonto rahaliste vahendite kasutamise eest 295 665 eurot.

Kontsernikontolt ei ole 2012. aastal arvestatud Estiko Investeeringute ASile intresse (2011: ei ole).

Ettevõtte nõukogu liikmetele aruandeaastal tasusid ega muid soodustusi arvestatud ei ole (2011: ei ole).

## Lisa 23 Negatiivne käibekapital ja tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.12 on ettevõtte käibekapital negatiivne. Negatiivne käibekapital tuleneb laenukohustuse kajastamisest lühiajalisena, kuna laenukohustuse tagastamise lõpptähtpäev UniCredit Bank Eesti filiaalile on 20.05.2013. aastal (vt lisa 10). Ettevõtte juhtkond on asjaoludest teadlik ning kinnitab, et laenukohustus refinantseeritakse ja see ei kuulu täies mahus tagastamisele 2013. aasta jooksul.

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on:

**Estiko Investeeringute AS (registrikood: 10164926) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AIN TAMMVERE       | Juhatuse liige     | 12.02.2013           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Estiko Investeeringute AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Estiko Investeeringute AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- andmeid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 27.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditarvamusele.

## Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Estiko Investeeringute AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

13. veebruar 2013

## Audiitorite digitaalallkirjad

Estiko Investeeringute AS (registrikood: 10164926) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ROLAND KAUROV      | Vandeaudiitor      | 13.02.2013           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2012       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 2 652 554        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 130 240          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 782 794</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)                 | 12 705           |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 2 770 089        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 782 794</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2012       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 2 652 554        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 130 240          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 782 794</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)                 | 12 705           |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 2 770 089        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 782 794</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 554832          | 88.74%      | Jah            |
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused  | 68329      | 70389           | 11.26%      | Ei             |

## Sidevahendid

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