

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

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

veebilehe aadress: www.estiko.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 6 Materiaalne põhivara	16
Lisa 7 Kasutusrent	16
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	18
Lisa 10 Aktsiakapital	18
Lisa 11 Müügitulu	19
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 13 Turustuskulud	19
Lisa 14 Üldhalduskulud	20
Lisa 15 Tööjõukulud	20
Lisa 16 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	20
Lisa 17 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	20
Lisa 18 Intressikulud	21
Lisa 19 Seotud osapooled	21
Aruande allkirjad	24
Vandeauditori aruanne	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.

2014. 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.

Majandustulemused:

Põhinäitajad	2014	2013	+/-%
Käive	703 299	666 920	5,5%
Puhaskasum	444 432	324 031	37%
Omakapital	6 608 333	6 163 901	7%
Brutorentaablus (brutokasum/netokäive)	48,0%	45,6%	2,4%
Ärimentaablus (ärikasum/netokäive)	34,3%	29,9%	4,4%
Puhasrentaablus (puhaskasum/netokäive)	63,2%	48,6%	14,6%
Omakapitali rentaablus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	7,0%	5,4%	1,6%
Varade rentaablus (puhaskasum/aasta keskmised varad)	6,9%	4,2%	2,7%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	28,7	19,5	9,2
Omakapitalimäär (omakapital/varad)	99,3%	99,2%	0,1%

Olulised sündmused 2014.aastal

2014. aasta lõpuks sai osaliselt valmis Teguri 28A küttesüsteem ning korrastati Tähe tänava poolne fassaad. Hoone nullkorruse ruumides alustati lasketiiru ehitamist uue üürniku Taktikalise Laskmise Keskuse tarbeks. Keskküttevalmidus loodi Teguri 26 ja 26B hoonetele. Teguri 28A hoonesse on loodud võimalused vanatehnika ja vanade sõidukite eksponeerimiseks.

2014. aastal oli finantstulu investeeringutelt tütarettevõtjate aktsiatesse/osadesse kokku 203 009 eurot (2013: finantstulu 93 671 eurot). ASi Kesklinna Keskus kasumiks kujunes 2014. aastal 212 979 eurot (2013: 104 988 eurot) ja OÜ Estiko Kinnisvarahaldus kahjum oli 9 970 eurot (2013: kahjum 11 317 eurot).

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline, nõukogu on kolmeliikmeline. Juhatuse liikmele arvestati tasu koos sotsiaalmaksuga 41 469 eurot (2014: 40 858 eurot). Nõukogu liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud (2013: ei makstud).

Arengusuunad:

Järgneval majandusaastal on planeeritud aktiivne müügitegevus eesmärgiga leida üürnikud Tehase ja Teguri tänaval paiknevatele vakantsetele üüripindadele. Eesmärk on korrastada Teguri 26 asuva endise Kammivabriku klubihoone fassaad, värskendada ruumide interjöörü ja leida majale aastaringne rakendus.

Teguri 26B teisel korrusel on plaanis välja ehitada keskkütte- ja elektrisüsteem, et luua sobivad ruumid loometegevusega seotud ettevõtetele.

Teguri 28A hoones on plaanis 2015. aasta esimesel poolaastal avada vanatehnika ja vanade sõidukite eksponeerimise ruumid.

2015. majandusaasta tegevuskavas on tõsta Tehase – Teguri tänava kinnistute turvalisuse taset, kasutades selleks kaasaegseid tehnilisi lahendusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 260 251	930 353	
Nõuded ja ettemaksed	14 144	16 842	2
Kokku käibevara	1 274 395	947 195	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 224 334	2 021 325	4
Kinnisvarainvesteeringud	3 144 234	3 233 672	5
Materiaalne põhivara	9 798	10 284	6
Kokku põhivara	5 378 366	5 265 281	
Kokku varad	6 652 761	6 212 476	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	44 428	48 575	8
Kokku lühiajalised kohustused	44 428	48 575	
Kokku kohustused	44 428	48 575	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	2 875 950	2 875 950	10
Kohustuslik reservkapital	210 035	193 831	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 077 916	2 770 089	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	444 432	324 031	
Kokku omakapital	6 608 333	6 163 901	
Kokku kohustused ja omakapital	6 652 761	6 212 476	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	703 299	666 920	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-365 879	-362 771	12
Brutokasum (-kahjum)	337 420	304 149	
Turustuskulud	-10 260	-9 771	13
Üldhalduskulud	-85 827	-94 655	14
Muud äritulud	46	30	
Muud ärikulud	0	-15	
Ärikasum (kahjum)	241 379	199 738	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	203 009	93 671	16
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	44	82 064	17
Intressikulud	0	-51 442	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	444 432	324 031	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	444 432	324 031	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	1 365 872	1 312 579	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-828 152	-769 925	
Väljamaksed töötajatele	-26 002	-31 846	
Muud rahavood äritegevusest	-21 781	-35 022	
Kokku rahavood äritegevusest	489 937	475 786	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 479	-1 910	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-158 604	-48 887	
Antud laenud	-105 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	105 000	3 120 643	
Laekunud intressid	44	272 588	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-160 039	3 342 434	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-3 169 363	
Makstud intressid	0	-54 534	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	295 665	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-2 928 232	
Kokku rahavood	329 898	889 988	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	930 353	40 365	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	329 898	889 988	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 260 251	930 353	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 875 950	181 126	2 782 794	5 839 870
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	324 031	324 031
Muutused reservides	0	12 705	-12 705	0
31.12.2013	2 875 950	193 831	3 094 120	6 163 901
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	444 432	444 432
Muutused reservides	0	16 204	-16 204	0
31.12.2014	2 875 950	210 035	3 522 348	6 608 333

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Estiko Investeeringute ASi 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse 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 võimeline 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 õiglasest väärtusest 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 suurusele. 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.

Osulust 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 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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases 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 algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse 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 tööeas. 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. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatavad amortisatsioonimäärade vahemikud on järgmised:

- Ehitised: 3-5%
- Rajatised: 3-33%
- Masinad ja seadmed: 3-30%
- Muu inventar: 3-33%.

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.

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 ja soetamisega otseselt 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 tööeast.

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 10-20%
- Muu inventar ja IT seadmed 10-50%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

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.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. 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.

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 amortiseerimisnormidest. Kasutusrendimaksud 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) 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 õiglases väärtuses (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. Laenukohustus, 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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. Kommunaaftenuste vahendamist käsitletakse kui ettevõtja põhitegevust ning üürnikele vahendatavad kommunaaftenused (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.

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 20/80 väljamakstavalt netosummal. 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 ettevõtete 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 ärioludele otsustele. Estiko Investeeringute AS-i 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 ärioludele otsustele;
- e) punktis d kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

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)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	9 118	9 118	0	0
Ostjatelt laekumata arved	9 118	9 118	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	5 026	5 026	0	0
Muud nõuded	0	0	0	0
Viitlaekumised	0	0	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 144	14 144	0	0

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	11 663	11 663	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 458	4 458	0	0
Muud nõuded	721	721	0	0
Viitlaekumised	721	721	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 842	16 842	0	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	68	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	497	0	634
Sotsiaalmaks	0	952	0	1 162
Kohustuslik kogumispension	0	51	0	61
Töötuskindlustusmaksed	0	0	0	19
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 568	0	1 876

Konsolideerimisgrupi ettevõtjatest on moodustatud käibemaksugrupp (vt lisa 19). 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 esindusisikuks on AS Estiko. Esindusisik 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 19), seetõttu maksude lisas kohustust ei kajastu.

Lisa 4 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
10240478	Kesklinna Keskus AS	Eesti	kinnisvara üürile andmine	100	100
11106552	Estiko Kinnisvarahaldus OÜ	Eesti	kinnisvara haldus	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2013	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
Kesklinna Keskus AS	1 876 804	212 979	2 089 783
Estiko Kinnisvarahaldus OÜ	144 521	-9 970	134 551
Kokku	2 021 325	203 009	2 224 334

2013. aasta võrdlusandmed:

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon seisuga 31.12.2013:

1. Kesklinna Keskus AS kasum kapitaliosaluse meetodil oli 104 968 eurot ning emaettevõtja investeering tütaretevõtjasse 1 876 804 eurot.
2. Estiko Kinnisvarahaldus OÜ kahjum kapitaliosaluse meetodil oli 11 317 eurot ning emaettevõtja investeering tütaretevõtjasse 144 521 eurot.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	281 701	6 382 338	6 664 039
Akumuleeritud kulum	0	-3 225 654	-3 225 654
Jääkmaksumus	281 701	3 156 684	3 438 385
Ostud ja parendused	0	49 421	49 421
Amortisatsioonikulu	0	-254 134	-254 134
31.12.2013			
Soetusmaksumus	281 701	6 431 759	6 713 460
Akumuleeritud kulum	0	-3 479 788	-3 479 788
Jääkmaksumus	281 701	2 951 971	3 233 672
Ostud ja parendused	0	170 605	170 605
Amortisatsioonikulu	0	-260 043	-260 043
31.12.2014			
Soetusmaksumus	281 701	6 420 440	6 702 141
Akumuleeritud kulum	0	-3 557 907	-3 557 907
Jääkmaksumus	281 701	2 862 533	3 144 234

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	626 541	583 450
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	61 982	68 039

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2012			
Soetusmaksumus	13 799	19 395	33 194
Akumuleeritud kulum	-6 312	-17 697	-24 009
Jääkmaksumus	7 487	1 698	9 185
Ostud ja parendused	677	1 910	2 587
Amortisatsioonikulu	-872	-616	-1 488
31.12.2013			
Soetusmaksumus	14 476	21 305	35 781
Akumuleeritud kulum	-7 184	-18 313	-25 497
Jääkmaksumus	7 292	2 992	10 284
Ostud ja parendused	817	662	1 479
Amortisatsioonikulu	-1 112	-828	-1 940
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-25	-25
31.12.2014			
Soetusmaksumus	15 293	6 258	21 551
Akumuleeritud kulum	-8 296	-3 457	-11 753
Jääkmaksumus	6 997	2 801	9 798

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013	Lisa nr
Kasutusrenditulu	626 541	583 450	11
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
12 kuu jooksul	622 727	594 768	
1-5 aasta jooksul	525 890	108 064	
Üle 5 aasta	29 400	0	

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.

Konsolideerimisgrupi ettevõtjaga AS Estiko-Plastar on sõlmitud mittekatkestatav üürileping büroo-, tootmis- ja laohoonete kasutamiseks. Lepingu lõpptähtpäev on 31. märts 2017.a.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013	Lisa nr
Kasutusrendikulu	19 671	27 519	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
12 kuu jooksul	0	2 113	

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

Rendile võetud vara võib anda allrendile konsolideerimisgrupi ettevõtjatele. 2014. aastal on antud tütarettevõtjale allrendile üks sõiduauto.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	34 523	34 523	0	0	
Võlad töövõtjatele	2 559	2 559	0	0	
Maksuvõlad	1 568	1 568	0	0	3
Muud võlad	852	852	0	0	
Muud viitvõlad	852	852	0	0	
Saadud ettemaksed	4 926	4 926	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	44 428	44 428	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	35 725	35 725	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 786	4 786	0	0	
Maksuvõlad	1 876	1 876	0	0	3
Muud võlad	1 056	1 056	0	0	
Muud viitvõlad	1 056	1 056	0	0	
Saadud ettemaksed	5 132	5 132	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	48 575	48 575	0	0	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2014 järgmised pandi-, garantii- ja käenduslepingud:

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 16 hüpoteegisummas 191 735 eurot, intressimääraga 15% aastas ja kõrvalnõuete suurusega 19 173 eurot AS Swedbank kasuks.
3. Ühishüpoteek kinnistutele Tähe 96/Tehase 14, Tehase 16 hüpoteegisummas 1 917 349 eurot AS Swedbank kasuks.
4. 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).
5. Ühishüpoteek kinnistutele Tehase 16, Tähe tn 96/Tehase tn 14 hüpoteegisummas 3 738 831 eurot AS Swedbank kasuks.
6. 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.

Ülalloetletud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2013.a.

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2013 järgmised käendused ja tagatised:

1. Estiko Investeeringute AS käendus AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühislaenule, laenujääk 27 827 261 eurot (2013: laenujääk 28 436 970 eurot).

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 viie 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 10 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	2 875 950	2 875 950
Aktsiate arv (tk)	4 500	4 500
Aktsiate nimiväärtus	639.10	639.10

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

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2014 moodustas 3 522 348 (31. detsember 2013: 3 094 120) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 (kuni 31.12.14: 21/79) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 2 817 878 eurot (31. detsembril 2013: 2 444 355 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 704 470 eurot (31. detsembril 2013: 649 765 eurot).

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	703 299	666 920	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	703 299	666 920	
Kokku müügitulu	703 299	666 920	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	626 541	583 450	7
Kommunaal- ja haldusteenused	76 501	82 966	
Muud teenused	257	504	
Kokku müügitulu	703 299	666 920	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	0	41	
Tööjõukulud	0	6 387	15
Amortisatsioonikulu	261 755	255 394	5,6
Kulu varade väärtuse langusest	25	0	
Kinnisvara haldamiskulud	104 099	100 949	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	365 879	362 771	

Lisa 13 Turustuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused bürookulud	0	5
Reklaamikulud	528	466
Juhtimiskulud	9 732	9 300
Kokku turustuskulud	10 260	9 771

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Transpordikulud	25 566	32 593	
Mitmesugused bürookulud	3 548	4 426	
Tööjõukulud	41 469	46 514	15
Amortisatsioonikulu	228	254	6
Juhtimiskulud	15 016	10 868	
Kokku üldhalduskulud	85 827	94 655	

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Palgakulu	30 720	39 707	
Sotsiaalmaksud	10 749	13 194	
Kokku tööjõukulud	41 469	52 901	12,14
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	3	

Lisa 16 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2014	2013
Finantstulud ja -kulud tütaretevõtjate aktsiatelt ja osadelt	203 009	93 671
Tütaretevõtjate kasum/kahjum kapitaliosaluse meetodil	203 009	93 671
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	203 009	93 671

Täiendav informatsioon tütaretevõtjate kohta on toodud lisas 4.

Lisa 17 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2014	2013
Intressitulud	44	82 064
Intressitulu laenudelt	44	82 059
Muud intressitulud	0	5
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	44	82 064

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	0	51 442
Kokku intressikulud	0	51 442

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

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

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	40	1 590	41	9 541
Tütarettevõtjad	1 387	6 535	1 003	9 288
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 599	3 769	3 414	3 934
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	667	0	651	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	473	0	453	0

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	467 445	1 147	0	0	0	0
Tütarettevõtjad	14 897	43 922	0	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	24 807	960 406	105 000	105 000	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	25 486	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	66 076	18 932	0	0	0	0
2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	494 980	1 314	0	0	0	1 236 524
Tütarettevõtjad	5 803	47 110	0	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	26 964	1 017 212	0	3 416 308	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	61	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 144	24 714	0	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	41 469	40 858

Estiko Investeeringute AS kuulub ühisesse käibemaksugruppi järgmiste kontserniettevõtjatega: AS Rondam Grupp, AS Estiko, AS Emajõe Ärikeskus, AS Tasku Keskus, AS Station Hotel, AS Kesklinna Keskus 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 Kesklinna Keskus, 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 31.12.14 Estiko Investeeringute AS rahalisi vahendeid ei kasutatud (2013: ei kasutanud).

Ettevõtte nõukogu liikmetele aruandeaastal tasusid ega muid soodustusi arvestatud ei ole (2013: ei ole).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.02.2015

Estiko Investeeringute AS (registrikood: 10164926) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN TAMMVERE	Juhatuse liige	11.02.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Estiko Investeeringute AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Estiko Investeeringute AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014, 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, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 23, on kaasatud käesolevale aruandele.

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 omandamaks 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 arvestuspoliitikate 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 2014 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

12. veebruar 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Estiko Investeeringute AS (registrikood: 10164926) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	12.02.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 077 916
Aruandeaasta kasum (kahjum)	444 432
Kokku	3 522 348
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	22 965
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 499 383
Kokku	3 522 348

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 077 916
Aruandeaasta kasum (kahjum)	444 432
Kokku	3 522 348
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	22 965
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 499 383
Kokku	3 522 348

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	626541	89.09%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	76758	10.91%	Ei

Sidevahendid

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