

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Estiko Investeeringute AS

registrikood: 10164926

tänav ja maja number: Tehase tn 16

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50107

telefon: +372 7371000

e-posti aadress: estiko@estiko.ee

veebilehe aadress: www.estiko.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 5 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

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

Estiko Investeeringute ASil on kaks tütarettevõtet: AS Kesklinna Keskus ja OÜ Estiko Kinnisvarahaldus. Estiko Investeeringute ASi emaettevõtjaks on AS Estiko, mis kuulub omakorda AS Rondam Grupp kontserni.

2018. aasta põhilised kinnisvaraobjektid:

- Sisustuskaupadele orienteeritud kaubanduskeskus Sisustus E Kaubamaja (Tehase 16, Tartu). Keskus on antud kasutusrendile konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale OÜ E-Kaubamaja. Estiko Investeeringute AS on 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;
- Kammivabriku Sündmuskeskus (Kammivabrik Klubihoone Teguri 26 ja Kammivabrik Tehas Teguri 28A).

Majandustulemused:

Põhinäitajad	2018	2017
Müügitulu	874 615	793 707
Puhaskasum	680 403	719 484
Brutorentaablus (brutokasum/netokäive)	39,0%	39,0%
Ärentaablus (äri kasum/netokäive)	33,0%	32,7%
Puhasrentaablus (puhaskasum/netokäive)	77,7%	90,6%
Varade rentaablus (ROA) (puhaskasum/aasta keskmised varad)	7,5%	8,8%
Omakapitali rentaablus (ROE) (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	7,7%	8,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,12	57,9
Omakapitalimäär (omakapital/varad)	96,7%	99,5%

2018. aastal oli finantstulu investeeringutelt tütarettevõtjate aktsiasse/osadesse kokku 377 741 eurot (2017: finantstulu 430 996 eurot). ASi Kesklinna Keskus kasum 2018. aastal oli 393 441 eurot (2017: 412 245 eurot) ja OÜ Estiko Kinnisvarahaldus kahjum oli 15 700 eurot (2017 kasum: 18 751 eurot).

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline, nõukogu on kolmeliikmeline. Juhatus ja nõukogu liikmetele aruandeaastal tasu ei arvestatud ega makstud (2017: ei makstud).

Olulised sündmused 2018. aastal

2018. majandusaastal tegeleti aktiivselt müügitegevusega eesmärgiga leida üürnikke Tehase ja Teguri tänaval paiknevatele vakantsetele üüripindadele. Jätkati Tehase ja Teguri tänava kinnistutel asuvate hoonete korrastamisega.

2018. majandusaasta olulisim tegu oli suurima üürniku ASi Estiko-Plastar laienemisplaanide realiseerimine. Uus laokompleks, aadressiga Tehase 19C (2 331 m²) avati 2018. aasta maikuus.

2018. aasta lõpus toimusid esimesed üritused Kammivabriku Sündmuskeskuses. Kammivabriku Sündmuskeskuses on kaks omanäolist objekti - aadressil Teguri 26 asub endine Kammivabriku klubihoone (ehitusaasta 1959) ning aadressil Teguri 28A asub Kammivabriku tehas, kus endistes tootmisruumides on kolmel tasandil kokku pinda 1 900 m².

Kammivabrik tehas on suurepärane koht kuni 1000 osalejaga sündmuste korraldamiseks, seni oli Tartus puudu Tallinnas nii nõutud industriaalset tüüpi koht kontsertide, muude avalike sündmuste, aga ka kinniste pidude korraldamiseks. Teguri 28A sai värske fassaadi, uued avatäited ja viimistluse. Uued tualettruumid on omanäolised ja sobituvad hästi „Kammivabrik tehas“ industriaalsesse keskkonda.

Estiko 100. juubeliaastal avati renoveeritud „Kammivabriku klubihoone“, säilitades hoone algse arhitektuuri ja funktsiooni. II korruse saali parkettpõrand taastati, uus tualettruum on omanäoline ja sobitub hästi hoonesse.

Konsolideerimisgrupi ettevõtja ESTIKO Energia OÜ aktiivne tegevus energiatootmise vallas puudutas ka Estiko Investeeringute ASi – 2018. aastal paigaldati päikeseenergiaaamad (koguvõimsus 780kW) Teguri 28A ja Tehase 19C katusele, varustamaks elektrienergiaga ümberkaudseid hooneid.

Sisustus E Kaubamajas jätkati üüripindade kaasajastamisega ning väärtustati hoone üldalasid.

Arengusuunad 2019. aastaks

2019. majandusaastal jätkatakse aktiivse müügitegevusega Tehase ja Teguri tänaval paiknevate vakantsete üüripindade väljaüürimiseks.

Teguri-Tehase tänava kinnistute arendamine jätkub, kinnistu Teguri tänava poolsesse külge on plaanis ehitada korralik parkimisala, tänapäevane läbipääsusüsteem territooriumile ning paigaldada suunaviidad.

Kammivabriku Sündmuskeskuse turundus- ja müügitegevus jätkub eesmärgiga luua uus kvaliteedimärk Lõuna-Eesti turule.

2019. aastal jätkatakse Teguri 26B hoone korrastamisega. Nimetatud hoone fassaad on plaanis majandusaasta jooksul remontida ja katta uue kaasaegse katematerjali ja värvkattega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	282	2 359 650	
Nõuded ja ettemaksed	37 530	17 294	
Nõuded ostjate vastu	9 019	9 191	
Nõuded seotud osapoolte vastu	28 511	8 103	5
Kokku käibevarad	37 812	2 376 944	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 673 497	3 295 756	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	3 673 497	3 295 756	2
Kinnisvarainvesteeringud	5 769 580	2 857 311	3
Materiaalsed põhivarad	67	3 832	
Immateriaalsed põhivarad	3 487	0	
Kokku põhivarad	9 446 631	6 156 899	
Kokku varad	9 484 443	8 533 843	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	214 207	0	5
Võlad ja ettemaksed	97 074	41 084	
Võlad tarnijatele	92 826	34 765	
Tulevaste perioodide tulud	4 248	6 319	
Kokku lühiajalised kohustised	311 281	41 084	
Kokku kohustised	311 281	41 084	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	2 875 950	2 875 950	
Kohustuslik reservkapital	287 595	287 595	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 329 214	4 609 730	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	680 403	719 484	
Kokku omakapital	9 173 162	8 492 759	
Kokku kohustised ja omakapital	9 484 443	8 533 843	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	874 615	793 707	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-533 088	-484 040	
Brutokasum (-kahjum)	341 527	309 667	
Turustuskulud	-12 370	-11 023	
Üldhalduskulud	-40 089	-39 816	
Muud äritulud	422	836	
Muud ärikulud	-18	0	
Ärikasum (kahjum)	289 472	259 664	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	377 741	430 996	2
Intressitulud	13 783	28 824	5
Intressikulud	-593	0	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	680 403	719 484	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	680 403	719 484	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Estiko Investeeringute ASi 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Estiko Investeeringute AS on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi nr 2.

Estiko Investeeringute AS ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 100% tema aktsiatest kuuluvad emaeettevõtjale AS Estiko, mille emaeettevõtja 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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaeettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaeettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaeettevõtja 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, kohustised ja tingimuslikud kohustised (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 osalusel muutustest investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahumis 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.

Osalust omandatud tütarettevõtjate varades ja kohustistes 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 maksetähtaegade mittekiinnipidamine. 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 õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtja hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 tööeas.

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 akumuleeritud 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

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 amortiseerimis põhimõtetest. 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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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 finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis 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. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, 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 kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

Juhul, kui eraldi 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 kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

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

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu 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

Ettevõtte tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, 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 ASi seotud osapoolteks on:

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

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10240478	AS Keskinna Keskus	Eesti	kinnisvara üürile andmine	100	100
11106552	OÜ Estiko Kinnisvarahaldus	Eesti	kinnisvara haldus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
AS Kesklinna Keskus	3 127 485	393 441	3 520 926
OÜ Estiko Kinnisvarahaldus	168 271	-15 700	152 571
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 295 756	377 741	3 673 497

2017. aasta võrdlusandmed:

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon seisuga 31.12.2017:

1. AS Kesklinna Keskus kasum kapitaliosaluse meetodil oli 412 245 eurot ning emaettevõtja investeering tütarettevõtjasse 3 127 485 eurot.
2. OÜ Estiko Kinnisvarahaldus kasum kapitaliosaluse meetodil oli 18 751 eurot ning emaettevõtja investeering tütarettevõtjasse 168 271 eurot.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	281 701	5 996 396	6 278 097
Akumuleeritud kulum	0	-3 293 983	-3 293 983
Jääkmaksumus	281 701	2 702 413	2 984 114
Ostud ja parendused	0	201 789	201 789
Amortisatsioonikulu	0	-328 592	-328 592
31.12.2017			
Soetusmaksumus	281 701	6 148 699	6 430 400
Akumuleeritud kulum	0	-3 573 089	-3 573 089
Jääkmaksumus	281 701	2 575 610	2 857 311
Ostud ja parendused	0	3 267 456	3 267 456
Amortisatsioonikulu	0	-354 165	-354 165
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-1 022	-1 022
31.12.2018			
Soetusmaksumus	281 701	9 306 262	9 587 963
Akumuleeritud kulum	0	-3 818 383	-3 818 383
Jääkmaksumus	281 701	5 487 879	5 769 580

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	776 112	702 046
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	78 258	69 921

Estiko Investeeringute AS ei ole kajastanud kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, kuna juhtkonna hinnangul ei ole võimalik kinnisvarainvesteeringuid hinnata usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutuseta.

Ettevõtte juhtkond on viinud läbi kinnisvarainvesteeringu kaetava väärtuse testi diskonteeritud rahavoogude meetodil. Saadud tulemus on ligilähedane kinnisvarainvesteeringu bilansilisele jääkmaksumusele, mistõttu kinnisvarainvesteeringute õiglasel väärtuses kajastamine ei omaks lisaväärtust aruande kvaliteedile.

Kinnisvarainvesteeringu kaetava väärtuse leidmisel prognoositi viie aasta rahavood. Üüritulude prognoosimisel lisati üürihinnale iga-aastaselt juurde kindel kasvuprotsent ning arvestati võimalike vabade pindadega. Tegevuskulude (omaniku kanda jäävate kulude) prognoosimisel arvestati samuti kulude kasvuga.

2018.aastal tehtud ostud ja parendused:

- * Investeering uude laohoonesse Tehase 19C summas 1 425 602 eurot;
- * Klubihoone Teguri 26 ehitusmaksumusse summas 251 948 eurot;
- * Laohoone Teguri 28A ehitusmaksumusse summas 896 914 eurot;
- * Sisustus E-Kaubamaja hoonesse ja tehnoeadmetesse summas 8 755 eurot;
- * Tehase-Teguri hoonetekompleksi ja -tehnoeadmetesse summas 684 237 eurot.

Võrdlusandmed 2017.a kohta:

2017.aastal tehtud ostud ja parendused:

- * Sisustus E-Kaubamaja hoonesse ja tehnoeadmetesse summas 21 335 eurot;
- * Tehase-Teguri hoonetekompleksi ja -tehnoeadmetesse summas 180 454 eurot.

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 807 694	4 263 371
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 201 923	1 065 843
Kokku tingimuslikud kohustised	6 009 617	5 329 214

Ettevõtjal on seisuga 31. detsember 2018 järgmised pandi-, garantii- ja käenduslepingud:

1. Hüpoteek kinnistule Tehase 14/Tähe 96 hüpoteegisummas 287 602 eurot, intressimääraga 20% aastas, kõrvalnõuete suurusega 258 842 eurot AS Swedbank kasuks.
2. Hüpoteek kinnistule Tehase 16 hüpoteegisummas 191 735 eurot, intressimääraga 15% aastas, kõrvalnõuete suurusega 19 173 eurot AS Swedbank kasuks.
3. Hüpoteek kinnistutele Tehase 16, Tehase 14/Tähe 96 hüpoteegisummas 39 912 824 eurot AS Swedbank kasuks.
4. Hüpoteek kinnistule Tehase 18 hüpoteegisummas 95 867 eurot AS Swedbank kasuks. Lisaks on seatud hüpoteegiga tagatud ettevõtja võlaõiguslikest lepingutest ja nende lisadest tulenevad nõuded AS Swedbank kasuks.

Ülalloetletud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2017.a.

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 trahv.

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

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	19 076	214 598	3 590	2 646
Tütarettevõtjad	388	0	447	82
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 676	3 425	2 978	3 342
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 371	9 767	1 088	6 505
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	120

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Kontsernikontolt saadud vahendid	214 207	2,2%	EUR	tähtajatu

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Kontsernikontolt saadud vahendid	0	3%	EUR	tähtajatu

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	46 789	15 329	45 342	28 858
Tütarettevõtjad	11 083	2 743	8 357	2 577
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	30 413	673 331	24 492	592 182
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	151 964	31 631	40 567	24 888
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 136	0	7 266	0

Estiko Investeeringute AS kuulub koos teiste kontserniettevõtjatega ühisesse käibemaksugruppi. Käibemaksugrupi esindusisikuks on AS Estiko, kes esitab enda nimel kogu grupi tegevuse kohta deklaratsioone ja aruandeid ning kellele tagastatakse enamikst käibemaksusumma. Estiko Investeeringute ASil ei teki käibemaksukohustust Maksu- ja Tolliametile, vaid grupi esindusisikule.

Estiko Investeeringute ASi arvelduskonto ASis Swedbank kuulub AS Estiko kontsernikonto koosseisu. Kontsernikonto annab võimaluse suunata kontsernisiseseid vabasid vahendeid just sellele kontserni liikmele, kes neid antud ajahetkel kõige enam vajab. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

Seisuga 31.12.2018 on Estiko Investeeringute ASi arvelduskontole kehtestatud kontsernisisene krediitlimiit 220 000 eurot (31.12.2017: limiiti ei olnud), millest kasutatud oli 214 207 eurot (31.12.2017: 0 eurot).

2018. aastal on kontsernikonto krediitlimiidi intressimäär 2,2% aastas kasutatud summalt (2017: 3%) ning kohustistasu 0,5% aastas krediidi mittekasutamise eest (2017: 1%).

2018. aastal on AS Estiko arvestanud arvelduskrediidi kasutamise eest intresse summas 593 eurot (2017: 0 eurot).

2018. aasta jooksul olid ettevõtte rahalised vahendid osaliselt teiste kontserniettevõtjate kasutuses (2017: rahalised vahendid olid kasutuses).

2018. aastal arvestati kontsernikontolt Estiko Investeeringute ASile intresse summas 13 783 eurot (2017: 28 594 eurot), intressimääraga 2% kasutusse antud summalt (2017: 2,7%).

Ettevõtte nõukogu liikmetele aruandeaastal tasusid ega muid soodustusi arvestatud ei ole (2017: ei ole).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.02.2019

Estiko Investeeringute AS (registrikood: 10164926) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTI SELI	Juhatuse liige	25.06.2019
AIN TAMMVERE	Juhatuse liige	19.02.2019

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Estiko Investeeringute AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Estiko Investeeringute AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditoorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

20. veebruar 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Estiko Investeeringute AS (registrikood: 10164926) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	20.02.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 329 214
Aruandeaasta kasum (kahjum)	680 403
Kokku	6 009 617
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 009 617
Kokku	6 009 617

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 329 214
Aruandeaasta kasum (kahjum)	680 403
Kokku	6 009 617
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 009 617
Kokku	6 009 617

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	776112	88.74%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	98503	11.26%	Ei

Sidevahendid

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