

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**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](mailto:estiko@estiko.ee)

**veebilehe aadress:** [www.estiko.ee](http://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  | 11 |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud          | 12 |
| Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad | 13 |
| Lisa 5 Seotud osapooled                  | 13 |
| Aruande allkirjad                        | 16 |
| Vandeauditori aruanne                    | 17 |

## Tegevusaruanne

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

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

2021. 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 üüriku on AS Estiko-Plastar, kelle kasutuses on ca 85% kogu välja üüritud pinnast;
- Kammivabriku Sündmuskeskus (Kammivabriku Klubihoone Teguri 26 ja Kammivabriku Tehasehoone Teguri 28A).

### Majandustulemused:

| Põhinäitajad                                                                | 2021      | 2020    |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|
| Müügitulu                                                                   | 1 045 579 | 917 550 |
| Puhaskasum                                                                  | 551 067   | 423 209 |
| Brutorentaablus<br>(brutokasum/netokäive)                                   | 33,5%     | 23,8%   |
| Ärentaablus<br>(äri kasum/netokäive)                                        | 26,7%     | 14,9%   |
| Puhasrentaablus<br>(puhaskasum/netokäive)                                   | 52,7%     | 46,1%   |
| Varade rentaablus (ROA)<br>(puhaskasum/aasta keskmised varad)               | 5,2%      | 4,1%    |
| Omakapitali rentaablus (ROE)<br>(puhaskasum/aasta keskmine omakapital)      | 5,3%      | 4,2%    |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja<br>(käibevara/lühiajalised kohustused) | 5,2       | 0,1     |
| Omakapitalimäär<br>(omakapital/varad)                                       | 99,3%     | 98,6%   |

2021. aastal oli finantstulu investeeringutelt tütarettevõtjate aktsiatesse/osadesse kokku 272 267 eurot (2020: finantstulu 294 888 eurot). ASi Kesklinna Keskus kasum 2021. aastal oli 272 409 eurot (2020: 293 787 eurot) ja OÜ Estiko Kinnisvarahaldus kahjum oli 142 eurot (2020: kasum 1 100 eurot).

Ettevõtte juhatus on kaheliikmeline, nõukogu on kolmeliikmeline. Juhatus ja nõukogu liikmetele aruandeaastal tasu ei arvestatud ega makstud (2020: ei makstud).

### Olulised sündmused 2021. aastal

2021. majandusaastal tegeleti aktiivselt müügitegevusega eesmärgiga leida üüriku Tehase ja Teguri tänaval paiknevatele vakantsetele üüripindadele. Jätkati Tehase ja Teguri tänava kinnistutel asuvate hoonete korrastamisega. Põhirõhk suunati 2021. aastal Tehase 19C hoonekompleksi laiendamisele.

### Arengusuunad 2022. aastaks

2022. majandusaastal jätkatakse aktiivse müügitegevusega Tehase ja Teguri tänaval paiknevate vakantsete üüripindade väljaüürimiseks.

2022. aastal jätkub pooleliijäänud Teguri 26B hoone korrastamine, mis hõlmab hoone teise korruse remontimist ja üüripindade korrastamist. Teostatakse möödunud majandusaastal planeeritud, kuid teostamata jäänud fassaadi remont.

Kammivabriku Sündmuskeskuse turundus- ja müügitegevus jätkub eesmärgiga luua uus kvaliteedimärk üritusturunduse vallas Lõuna-Eesti turule. Eesmärk on tagada tihedam broneeringute arv suvekuudeks nii Teguri 28A kui ka Teguri 26 tegutsevatele saalidele.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                                     | 31.12.2021        | 31.12.2020        | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                               |                   |                   |         |
| Käibevarad                                          |                   |                   |         |
| Raha                                                | 338 496           | 1 503             |         |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                         | <b>42 905</b>     | <b>12 640</b>     |         |
| Nõuded ostjate vastu                                | 9 725             | 6 949             |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu                       | 33 180            | 5 691             | 5       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                             | <b>381 401</b>    | <b>14 143</b>     |         |
| Põhivarad                                           |                   |                   |         |
| <b>Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse</b> | <b>4 585 446</b>  | <b>4 313 179</b>  |         |
| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad                    | 4 585 446         | 4 313 179         | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                            | 5 837 339         | 5 991 082         | 3       |
| Materiaalsed põhivarad                              | 749               | 1 030             |         |
| Immateriaalsed põhivarad                            | 1 663             | 2 354             |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                              | <b>10 425 197</b> | <b>10 307 645</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                                  | <b>10 806 598</b> | <b>10 321 788</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                            |                   |                   |         |
| Kohustised                                          |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                             |                   |                   |         |
| Laenukohustised                                     | 0                 | 108 693           | 5       |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                          | <b>73 947</b>     | <b>31 511</b>     |         |
| Võlad tarnijatele                                   | 69 783            | 27 647            |         |
| Tulevaste perioodide tulud                          | 4 164             | 3 864             |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>                | <b>73 947</b>     | <b>140 204</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                             | <b>73 947</b>     | <b>140 204</b>    |         |
| Omakapital                                          |                   |                   |         |
| Aktsiakapital nimiväärtuses                         | 2 875 950         | 2 875 950         |         |
| Kohustuslik reservkapital                           | 287 595           | 287 595           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)        | 7 018 039         | 6 594 830         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                         | 551 067           | 423 209           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                             | <b>10 732 651</b> | <b>10 181 584</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>               | <b>10 806 598</b> | <b>10 321 788</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021           | 2020           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 045 579      | 917 550        |         |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -695 056       | -699 122       |         |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>350 523</b> | <b>218 428</b> |         |
| Turustuskulud                               | -23 524        | -27 115        |         |
| Üldhalduskulud                              | -48 020        | -54 882        |         |
| Muud äritulud                               | 0              | 817            |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>278 979</b> | <b>137 248</b> |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 272 267        | 294 888        | 2       |
| Intressikulud                               | -179           | -8 927         | 5       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>551 067</b> | <b>423 209</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>551 067</b> | <b>423 209</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Estiko Investeeringute ASi 2021. 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 Estiko Grupp koostab ja avalikustab konsolideeritud auditeeritud aastaaruande.

### Raha

Raha ja raha lähenditena 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/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.

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 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 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 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.

### Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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 juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, 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 äriliste 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 äriliste otsustele;
- e) punktis d kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                            |            |                           |                  |            |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|------------|---------------------------|------------------|------------|
| Tütaretevõtja registrikood                            | Tütaretevõtja nimetus      | Asukohamaa | Põhitegevusala            | Osaluse määr (%) |            |
|                                                       |                            |            |                           | 31.12.2020       | 31.12.2021 |
| 10240478                                              | AS Kesklinna Keskus        | Eesti      | kinnisvara üürile andmine | 100              | 100        |
| 11106552                                              | OÜ Estiko Kinnisvarahaldus | Eesti      | kinnisvara haldus         | 100              | 100        |

| Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:                     |                  |                                              |                  |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------|------------------|
| Tütaretevõtja nimetus                                                        | 31.12.2020       | Kasum(kahjum)<br>kapitaliosaluse<br>meetodil | 31.12.2021       |
| AS Kesklinna Keskus                                                          | 4 187 586        | 272 409                                      | 4 459 995        |
| OÜ Estiko Kinnisvarahaldus                                                   | 125 593          | -142                                         | 125 451          |
| <b>Kokku tütaretevõtjate<br/>aktsiad ja osad, eelmise<br/>perioodi lõpus</b> | <b>4 313 179</b> | <b>272 267</b>                               | <b>4 585 446</b> |

2020. aasta võrdlusandmed:

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon seisuga 31.12.2020:

1. AS Kesklinna Keskus kasum kapitaliosaluse meetodil oli 293 787 eurot ning emaettevõtja investeering tütaretevõtjasse 4 187 586 eurot.
2. OÜ Estiko Kinnisvarahaldus kasum kapitaliosaluse meetodil oli 1 100 eurot ning emaettevõtja investeering tütaretevõtjasse 125 593 eurot.

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |            |                                    |            |
|------------------------|---------|------------|------------------------------------|------------|
|                        | Maa     | Ehitised   | Lõpetamata projektid ja ettemaksed | Kokku      |
| <b>31.12.2019</b>      |         |            |                                    |            |
| Soetusmaksumus         | 281 701 | 9 976 577  | 371 347                            | 10 629 625 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -4 242 719 | 0                                  | -4 242 719 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 281 701 | 5 733 858  | 371 347                            | 6 386 906  |
|                        |         |            |                                    |            |
| Ostud ja parendused    | 0       | 130 521    | 20 605                             | 151 126    |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -546 950   | 0                                  | -546 950   |
| Ümberliigitamised      | 0       | 339 428    | -339 428                           | 0          |
|                        |         |            |                                    |            |
| <b>31.12.2020</b>      |         |            |                                    |            |
| Soetusmaksumus         | 281 701 | 10 298 689 | 52 524                             | 10 632 914 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -4 641 832 | 0                                  | -4 641 832 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 281 701 | 5 656 857  | 52 524                             | 5 991 082  |
|                        |         |            |                                    |            |
| Ostud ja parendused    | 0       | 57 468     | 269 431                            | 326 899    |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -480 642   | 0                                  | -480 642   |
| Ümberliigitamised      | 0       | 5 405      | -5 405                             | 0          |
|                        |         |            |                                    |            |
| <b>31.12.2021</b>      |         |            |                                    |            |
| Soetusmaksumus         | 281 701 | 9 625 056  | 316 550                            | 10 223 307 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -4 385 968 | 0                                  | -4 385 968 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 281 701 | 5 239 088  | 316 550                            | 5 837 339  |

|                                                 | 2021    | 2020    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 923 843 | 856 224 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 60 559  | 91 737  |

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 üürihinna iga-aastaselt juurde kindel kasvuprotsent ning arvestati võimalike vabade pindadega. Tegevuskulude (omaniku kanda jäävate kulude) prognoosimisel arvestati samuti kulude kasvuga.

2021.aastal tehtud ostud ja parendused:

\* Investeeringud tootmishoonetesse summas 192 087 eurot;

\* Sisustus E-Kaubamaja hoonesse ja tehnoeadmetesse summas 35 470 eurot;

\* Tehase-Teguri tn hoonetekompleksi ja -tehnoeadmetesse summas 104 747 eurot.

Võrdlusandmed 2020.a kohta:

2020.aastal tehtud ostud ja parendused:

- \* Investeeringud tootmishoonetesse summas 50 392 eurot;
- \* Sisustus E-Kaubamaja hoonesse ja tehnoeadmetesse summas 28 448 eurot;
- \* Tehase-Teguri tn hoonetekompleksi ja -tehnoeadmetesse summas 411 714 eurot.

## Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

|                                             | 31.12.2021       | 31.12.2020       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 6 055 285        | 5 614 431        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 1 513 821        | 1 403 608        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>7 569 106</b> | <b>7 018 039</b> |

Ettevõtjal on seisuga 31. detsember 2021 järgmised pandi-, garantii- ja käenduslepingud:

- Hüpoteek kinnistule Tehase 14/Tähe 96 hüpoteegisummas 287 602 eurot, intressimääraga 20% aastas, kõrvalnõuete suurusega 258 842 eurot AS Swedbank kasuks.
- Hüpoteek kinnistule Tehase 16 hüpoteegisummas 191 735 eurot, intressimääraga 15% aastas, kõrvalnõuete suurusega 19 173 eurot AS Swedbank kasuks.
- Hüpoteek kinnistutele Tehase 16, Tehase 14/Tähe 96 hüpoteegisummas 39 912 824 eurot AS Swedbank kasuks.
- 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.
- Hüpoteek kinnistule Tehase 19C hüpoteegisummas 3 000 000 eurot AS Swedbank kasuks. Seatud hüpoteegiga on tagatud AS Estiko-Plastar kehtivast arvelduskrediidilepingust ja selle lisadest ning tulevikus sõlmitavatest lisadest tulenevad nõuded AS Swedbank kasuks. Lisaks on hüpoteegiga tagatud AS Estiko-Plastar ja Estiko Investeeringute ASi tulevikus sõlmitavatest krediitilepingutest või garantii või akreditiivi avamise taotlemise lepingutest ning nende kõikidest lisadest tulenevad nõuded AS Swedbank kasuks.

Ülalloetletud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2020.a.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised

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)

|                                                              |                 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | AS Estiko       |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti           |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | AS Estiko Grupp |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Eesti           |

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------------|------------|------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b> |            |            |
| Emaettevõtja                | 14 309     | 908        |

|                                                                                                                                                          |               |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad                                                                                                | 16 890        | 3 791          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad                        | 1 981         | 992            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                                        | <b>33 180</b> | <b>5 691</b>   |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                                                   |               |                |
| Emaettevõtja                                                                                                                                             | 0             | 108 693        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                                             | <b>0</b>      | <b>108 693</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                                               |               |                |
| Emaettevõtja                                                                                                                                             | 4             | 8 522          |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad                                                                                                | 26 928        | 4 616          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad                        | 2 189         | 992            |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 36            | 0              |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                                         | <b>29 157</b> | <b>14 130</b>  |

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2019     | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2020     | Perioodi arvestatud intress |
|------------------------------|----------------|---------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                 | 561 221        | 0             | 452 528                     | 108 693        | 8 927                       |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>561 221</b> | <b>0</b>      | <b>452 528</b>              | <b>108 693</b> | <b>8 927</b>                |

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2020     | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2021 | Perioodi arvestatud intress |
|------------------------------|----------------|---------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                 | 108 693        | 0             | 108 693                     | 0          | 179                         |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>108 693</b> | <b>0</b>      | <b>108 693</b>              | <b>0</b>   | <b>179</b>                  |

| MÜÜDUD                                                                                                                            | 2021     |                |          | 2020     |                |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|----------|----------|----------------|----------|
|                                                                                                                                   | Kaubad   | Teenused       | Põhivara | Kaubad   | Teenused       | Põhivara |
| Emaettevõtja                                                                                                                      | 0        | 10 901         | 0        | 0        | 1 282          | 0        |
| Tütarettevõttjad                                                                                                                  | 0        | 0              | 0        | 0        | 463            | 0        |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad                                                                         | 0        | 859 528        | 0        | 0        | 783 375        | 0        |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 0        | 28 010         | 0        | 0        | 24 564         | 0        |
| <b>Kokku müüdid</b>                                                                                                               | <b>0</b> | <b>898 439</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>809 684</b> | <b>0</b> |

| OSTETUD                                                                                                                                                 | 2021         |                |               | 2020       |                |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|---------------|------------|----------------|---------------|
|                                                                                                                                                         | Kaubad       | Teenused       | Põhivara      | Kaubad     | Teenused       | Põhivara      |
| Emaettevõtja                                                                                                                                            | 0            | 69 248         | 0             | 0          | 86 871         | 0             |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                                         | 0            | 5 432          | 0             | 0          | 6 968          | 0             |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                                                | 0            | 82 200         | 0             | 0          | 23 086         | 0             |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 0            | 24 542         | 86 541        | 0          | 27 311         | 47 082        |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 270        | 8 051          | 0             | 970        | 7 928          | 11 026        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                                                    | <b>1 270</b> | <b>189 473</b> | <b>86 541</b> | <b>970</b> | <b>152 164</b> | <b>58 108</b> |

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 enamikstud 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 vahendeid just sellele kontserni liikmele, kes neid antud ajahetkel kõige enam vajab. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

Seisuga 31.12.2021 on Estiko Investeeringute ASi arvelduskontole kehtestatud kontsernisisene krediitlimiit 0 eurot (31.12.2020: 110 000 eurot), millest kasutatud oli 0 eurot (31.12.2020: 108 693 eurot).

2021. aastal on kontsernikonto krediitlimiidi intressimäär 2,2% aastas kasutatud summalt (2020: 2,2%) ning kohustistasu 0,5% aastas krediidi mittekasutamise eest (2020: 0,5%).

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2022

**Estiko Investeeringute AS (registrikood: 10164926) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KRISTEN VESI       | Juhatuse liige     | 29.03.2022           |



# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Estiko Investeeringute AS aktsionäridele

## Arvamus

Oleme auditeerinud Estiko Investeeringute AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 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 2021 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 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 lahkneb oluliselt 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 auditiprotseduureid 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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

Auditiorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

08. aprill 2022

## Audiitorite digitaalallkirjad

Estiko Investeeringute AS (registrikood: 10164926) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ROLAND KAUROV      | Vandeaudiitor      | 08.04.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 7 018 039        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 551 067          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>7 569 106</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 7 569 106        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>7 569 106</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 7 018 039        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 551 067          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>7 569 106</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 7 569 106        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>7 569 106</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 923843          | 88.36%      | Jah            |
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused  | 68329      | 121736          | 11.64%      | Ei             |

## Sidevahendid

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