



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Estiko Investeeringute AS**registrikood:** 10164926

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

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihnumber: 50107

maakond: Tartu maakond

telefon: 737 1000

faks: 737 1010

e-posti aadress: estiko@estiko.ee

veebilehe aadress: www.estiko.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 5 Muud nõuded	16
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 7 Materiaalne põhivara	18
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	19
Lisa 9 Kasutusrent	19
Lisa 10 Laenukohustused	20
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	22
Lisa 12 Muud võlad	22
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	23
Lisa 14 Aktsiakapital	23
Lisa 15 Müügitulu	24
Lisa 16 Muud äritulud	24
Lisa 17 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	24
Lisa 18 Turustuskulud	25
Lisa 19 Üldhalduskulud	25
Lisa 20 Tööjõukulud	25
Lisa 21 Finantstulud ja -kulud	26
Lisa 22 Seotud osapooled	26
Lisa 23 Sündmused pärast bilansipäeva	27

Tegevusaruanne

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

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

2010. aastal kuulusid kinnisvaraobjektidena ettevõtja põhitegevusvaldkonda sisustusele orienteeritud kaubanduskeskus Sisustus E-Kaubamaja (aadressil Tehase 16, Tartu) ning tootmishoonete kompleks Tehase-Teguri tänava kinnistul (Tartu). Lisaks põhiobjektidele toimus Estiko Investeeringute AS kaudu mitmete teiste kinnisvaraprojektide (sh Emajõe Ärikeskuse büroohoone Soola 8, Tartu; Emajõe Kaubahall Küüni 7, Tartu jm) juhtimine ning arendamine.

Olulised sündmused 2010

Sisustus E-Kaubamaja:

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

Tehase-Teguri tn kinnistu, nn Tehase projekt:

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

ASi Estiko-Plastar vajadustest tulenevalt jagati Tehase-Teguri tn territoorium kahe eraldi juurdepääsuga alaks. Tootmisettevõttele tekkis oma territoorium, millel liikumist reguleerivad ASi Estiko-Plastar sisekorra eeskirjad. Teise osa territooriumist moodustab üüriklientidele mõeldud ala, sissepääsuga Teguri tänavalt.

Majandustulemused:

Põhinäitajad (tuhandetes kroonides)	2010	2009	+/-
Käive	17 146	21 285	-19,4%
Puhaskasum	101	5 132	-98,0%
Omakapital	87 399	87 298	0,1%
Brutorentaablus (brutokasum/netokäive) x 100	45,2%	64,4%	-19,2%
Ärentaablus (ärikasum/netokäive) x 100	7,7%	25,3%	-17,6%
Puhasrentaablus (puhaskasum/netokäive) x 100	0,6%	24,1%	-23,5%
Omakapitali rentaablus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital) x 100	0,1%	6,1%	-5,9%
Varade rentaablus (puhaskasum/aasta keskmised varad) x 100	0,07%	3,35%	-3,28%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,75	0,07	0,68
Omakapitalimäär (omakapital/varad) x 100	58,6%	56,7%	1,8%

2010. aastal oli finantskulu investeeringutelt tütarettevõtjate aktsiatesse kokku 158 tuhat krooni (2009: finantstulu 876 tuhat krooni). AS Emajõe Kaubahall lõpetas 2010.aasta 377 tuhande kroonise kahjumiga (2009: kasum 543 tuhat krooni) ja OÜ Estiko Kinnisvarahaldus 2010. aasta kasum oli 219 tuhat krooni (2009: 333 tuhat krooni).

Estiko Investeeringute ASi müügitulu oli 2010. aastal 17 146 tuhat krooni (2009: 21 285 tuhat krooni). Müügitulu koosnes: ruumide üürileandmine 8 510 tuhat krooni (2009: 8 657 tuhat krooni), vähenemine 2%, kommunaal- ja haldusteenuse vahendus 1 556 tuhat krooni (2009: 2 606 tuhat krooni) ning juhtimisalase tegevuse vahendus 7 080 tuhat krooni (2009: 10 022 tuhat krooni). Müügitulu vähenemine oli peamiselt seotud juhtimisalase tegevuse vähenemisest konsolideerimisgrupi ettevõtjatele.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline, nõukogu on kolmeliikmeline. Juhatusel liikmele arvestati tasu koos sotsiaalmaksuga 638 (2009: 638) tuhat krooni. Nõukogu liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.

Arengusuunad:

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust Estiko Investeeringute AS 2010.a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

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

Ain Tammvere
Juhatuse liige

23. veebruar 2011, Tartu

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	176	124	
Nõuded ja ettemaksed	6 506	3 230	2,5
Müügiootel põhivara	0	31	
Kokku käibevara	6 682	3 385	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	29 948	30 106	4
Nõuded ja ettemaksed	51 651	54 651	2,5
Kinnisvarainvesteeringud	60 900	65 673	6
Materiaalne põhivara	36	55	7
Immateriaalne põhivara	2	35	8
Kokku põhivara	142 537	150 520	
Kokku varad	149 219	153 905	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 279	39 246	10
Võlad ja ettemaksed	5 614	7 982	11
Kokku lühiajalised kohustused	8 893	47 228	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	52 927	19 379	10
Kokku pikaajalised kohustused	52 927	19 379	
Kokku kohustused	61 820	66 607	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	45 000	45 000	14
Kohustuslik reservkapital	2 828	2 571	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 470	34 595	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	101	5 132	
Kokku omakapital	87 399	87 298	
Kokku kohustused ja omakapital	149 219	153 905	

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	17 146	21 285	15
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-9 400	-7 586	17
Brutokasum (-kahjum)	7 746	13 699	
Turustuskulud	-483	-1 859	18
Üldhalduskulud	-5 992	-6 447	19
Muud äritulud	68	0	16
Muud ärikulud	-11	0	
Ärikasum (-kahjum)	1 328	5 393	
Finantstulud ja -kulud	-1 227	-261	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	101	5 132	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	101	5 132	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	19 197	17 544	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-11 780	-8 127	
Väljamaksed töötajatele	-829	-1 892	
Muud rahavood äritegevusest	-1 042	-2 220	
Kokku rahavood äritegevusest	5 546	5 305	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	643	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-848	-1 445	6
Antud laenude tagasimaksed	374	0	5
Laekunud intressid	355	287	21
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-119	-515	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 407	-2 245	10
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-32	-32	10
Makstud intressid	-2 844	-3 264	21
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-92	-3	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 375	-5 544	
Kokku rahavood	52	-754	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	124	878	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	52	-754	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	176	124	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes kroonides)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	45 000	2 182	34 984	82 166
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	5 132	5 132
Muutused reservides	0	389	-389	0
31.12.2009	45 000	2 571	39 727	87 298
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	101	101
Muutused reservides	0	257	-257	0
31.12.2010	45 000	2 828	39 571	87 399

Täiendav informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Estiko Investeeringute ASi 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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

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

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

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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

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

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

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

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade väärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes turustuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatavad amortisatsioonimäärade vahemikud on järgmised:

- Ehitised: 2-5%
- Rajatised: 1-33%
- Masinad ja seadmed: 5-20%
- Muu inventar: 3-20%.

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

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

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

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Masinad ja seadmed 15-20%
- Muu inventar ja IT seadmed 10-50%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

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

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

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

Immateriaalne põhivara

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

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

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

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

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

Tarkvara

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

Muu immateriaalne põhivara

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

Rendid

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.

Finantskohustused

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

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

Maksustamine

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

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

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

Tulud

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

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	319	310	
Muud nõuded	56 822	57 140	5
Laenunõuded	53 724	54 098	
Intressinõuded	2 998	2 842	
Muud nõuded	100	200	
Nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu	1 016	431	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	58 157	57 881	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	0	0	18
Üksikisiku tulumaks	0	14	0	47
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	5
Sotsiaalmaks	0	26	0	82
Kohustuslik kogumispension	0	1	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	1	0	8
Muud Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	1
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	42	0	161

01.03.2010. aastal moodustati konsolideerimisgrupi ettevõtjatest käibemaksugrupp (vt lisa 22). Käibemaksugrupi liikmetel on ühine käibemaksunumber ja nende tegevuse kohta esitatakse üks (summeeritud) käibedeklaratsioon. Maksuarvestuses muutuvad käibemaksugrupi liikmete omavahelised tehingud olematuteks, sest neid käibemaksuga ei maksustata ja deklaratsioonis ei kajastata.

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

Käibemaksugrupi moodustamisest alates näitab Estiko Investeeringute AS käibemaksukohustust bilansireal Võlad konsolideerimisgrupi ettevõtjatele (vt lisa 11), seetõttu maksude lisas enam kohustust ei kajastu.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Emajõe Kaubahall AS	Eesti	kinnisvara üürile andmine ja haldus	100	100
Estiko Kinnisvarahaldus OÜ	Eesti	kinnisvara haldus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:

Tütarettevõtja nimetus	31.12.2009	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2010
Emajõe Kaubahall AS	27 826	0	0	0	-377	0	27 449
Estiko Kinnisvarahaldus OÜ	2 280	0	0	0	219	0	2 499
Kokku:	30 106	0	0	0	-158	0	29 948

2009. aasta võrdlusandmed:

Seisuga 31.12.2009.a oli Estiko Investeeringute ASil kaks tütarettevõtjat 100%-lise osalusega: Emajõe Kaubahall AS ning Estiko Kinnisvarahaldus OÜ.

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon seisuga 31.12.2009:

- Emajõe Kaubahall AS kasum kapitaliosaluse meetodil oli 543 tuhat krooni ning emaettevõtja investeering tütarettevõtjasse 27 826 tuhat krooni.
- Estiko Kinnisvarahaldus OÜ kasum kapitaliosaluse meetodil oli 333 tuhat krooni ning emaettevõtja investeering tütarettevõtjasse 2 280 tuhat krooni.

Lisa 5 Muud nõuded

(tuhandetes kroonides)

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

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	53 724	4 897	48 827	0	
Intressinõuded	2 998	174	2 824	0	
Muud nõuded	100	100	0	0	
Kokku muud nõuded	56 822	5 171	51 651	0	2

- Estiko Investeeringute AS on andnud konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale AS Tasku Keskus pikaajalist laenu 42 000 tuhat krooni Tasku moe- ja vabaajakeskuse ehituse finantseerimiseks. Laenusumma tagastamise lõpptähtaeg on 31.05.2021.aasta. Laenulepingu intressimäär on 3% aastas. Laenusaja on 2011. aastal vabastatud laenu põhiosa tasumisest.
- Laenuleping ASiga Tasku Keskus laenusummas 6 827 tuhat krooni, intressimääraga 3% aastas. Laenusaja on 2011. aastal vabastatud laenu põhiosa tasumisest.
- Tütarettevõtja AS Emajõe Kaubahall laenu jääk seisuga 31.12.10 on 4 897 tuhat krooni. 2010. aastal tagastati laenu summas 374 tuhat krooni. Laenulepingu intressimäär on 7% aastas. 2011. aastal jätkab tütarettevõtja laenu tagastamist vaba graafiku alusel.

Aruandeaastal on nõudeid alla hinnatud summas 100 tuhat krooni (2009: 100 tuhat krooni).

2009.a võrdlusandmed:

- Estiko Investeeringute AS on andnud konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale ASile Tasku Keskus (endine ärinimi: AS Ülikoolilinna Ärikeskus) pikaajalist laenu 42 000 tuhat krooni Tasku moe- ja vabaajakeskuse ehituse finantseerimiseks. Laenusumma tagastamise lõpptähtaeg on 31.05.2021.aasta. Laenulepingu intressimäär on 6 kuu Euribor + 1,5%.
- Aruandeaastal vormistati juhtimisteenuse nõue ASi Tasku Keskus vastu rahaliseks laenuks summas 6 827 tuhat krooni, intressimääraga 7% aastas.

3. Tütarettevõtjale AS Emajõe Kaubahall on antud laenu summas 5 271 tuhat krooni, intressimääraga 7% aastas.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	4 408	97 215	101 623
Akumuleeritud kulum	0	-32 261	-32 261
Jääkmaksumus	4 408	64 954	69 362
Ostud ja parendused	0	480	480
Amortisatsioonikulu	0	-4 820	-4 820
Ümberklassifitseerimised	0	861	861
Muud muutused	0	-210	-210
31.12.2009			
Soetusmaksumus	4 408	98 346	102 754
Akumuleeritud kulum	0	-37 081	-37 081
Jääkmaksumus	4 408	61 265	65 673
Ostud ja parendused	0	566	566
Amortisatsioonikulu	0	-5 339	-5 339
31.12.2010			
Soetusmaksumus	4 408	98 912	103 320
Akumuleeritud kulum	0	-42 420	-42 420
Jääkmaksumus	4 408	56 492	60 900

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 510	8 657
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 394	1 271

2010. aasta olulisemad investeeringud:

1. Tootmishoone Teguri 26A ehitustööd summas 215 tuhat krooni.
2. Tehase territooriumi asfalteerimistööd summas 240 tuhat krooni.
3. Tehase territooriumi uue sissepääsu ehitustööd summas 67 tuhat krooni.
4. Sisustus E-kaubamaja üüripindade siseviimistlus summas 44 tuhat krooni.

Aruandeaastal hinnati alla lõpetamata projektina arvel olnud tootmishoone Tehase 16B projekteerimistööd summas 651 tuhat krooni.

2009. aasta olulisemad investeeringud:

1. Tootmishoone Tehase 16B tulekahjusignalisatsioonisüsteemi väljaehitus summas 136 tuhat krooni;
2. Tehase 16A valmistoodangu lao sprinklersüsteemi väljaehitus summas 70 tuhat krooni.
3. Sisustus E-Kaubamaja 2. korruse ümberehitus summas 274 tuhat krooni.
4. Lõpetamata projektina kajastatakse tootmise laiendamiseks mõeldud tootmishoone Tehase 16B projekteerimistööd soetusmaksumusega 651 tuhat krooni.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(tuhandetes kroonides)

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2008					
Soetusmaksumus	538	307	861	861	1 706
Akumuleeritud kulum	-538	-243	0	0	-781
Jääkmaksumus	0	64	861	861	925
Ostud ja parendused	0	15	0	0	15
Amortisatsioonikulu	0	-24	0	0	-24
Ümberklassifitseerimised	0	0	-861	-861	-861
31.12.2009					
Soetusmaksumus	538	322	0	0	860
Akumuleeritud kulum	-538	-267	0	0	-805
Jääkmaksumus	0	55	0	0	55
Amortisatsioonikulu	0	-19	0	0	-19
31.12.2010					
Soetusmaksumus	79	322	0	0	401
Akumuleeritud kulum	-79	-286	0	0	-365
Jääkmaksumus	0	36	0	0	36

Arvele võtmata kinnisvaraobjekte kajastatakse kinnisvarainvesteeringute koosseisus.

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(tuhandetes kroonides)

			Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	238	0	238
Akumuleeritud kulum	-163	0	-163
Jääkmaksumus	75	0	75
Ostud ja parendused	0	8	8
Amortisatsioonikulu	-48	0	-48
31.12.2009			
Soetusmaksumus	238	8	246
Akumuleeritud kulum	-211	0	-211
Jääkmaksumus	27	8	35
Amortisatsioonikulu	-25	0	-25
Muud muutused	0	-8	-8
31.12.2010			
Soetusmaksumus	238	0	238
Akumuleeritud kulum	-236	0	-236
Jääkmaksumus	2	0	2

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

Lisa 9 Kasutusrent

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja			
	2010	2009	Lisa nr
Kasutusrenditulu	8 510	8 657	15
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
12 kuu jooksul	5 685	5 697	
1-5 aasta jooksul	12 417	5 697	

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

01.juunil 2010. aastal sõlmiti ASiga Estiko-Plastar uus üürileping büroo-, tootmis- ja laohoonete kasutamiseks tähtajaga 3 (kolm) aastat

(2009: aastane üürileping).

Aruandekohustuslane kui rentnik			
	2010	2009	Lisa nr
Kasutusrendikulu	841	891	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
12 kuu jooksul	70	70	

Estiko Investeeringute AS on võtnud kasutusrendile sõiduaudod. Sõiduaudode rendilepingud on sõlmitud määramata tähtajaga. Lepingu kohaselt on õigus rendilepingud lõpetada ühekuulise etteateamise tähtajaga.

Lisa 10 Laenukohustused

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen UniCredit Bank AS Eesti filiaal	36 827	3 247	33 580	0	6-kuu Euribor + 2,65%	EUR	20.05.2013
Laenukohustus emattevõtjale	19 347	0	19 347	0	7%	EEK	2013
Pikaajalised laenud kokku	56 174	3 247	52 927	0			
Kapitalirendikohustused kokku	32	32	0	0			
Laenukohustused kokku	56 206	3 279	52 927	0			
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen Swedbank AS	39 214	39 214	0	0	6-kuu Euribor + 1,5%	EUR	27.05.2010
Lühiajalised laenud kokku	39 214	39 214	0	0			
Pikaajalised laenud							
Laenukohustus emattevõtjale	19 347	0	19 347	0	7%	EEK	2011
Pikaajalised laenud kokku	19 347	0	19 347	0			
Kapitalirendikohustused kokku	64	32	32	0			
Laenukohustused kokku	58 625	39 246	19 379	0			

18. juunil 2010.a sõlmiti laenuleping ASiga UniCredit Bank Eesti filiaal laenulemiiga 43 497 tuhat krooni. Laenulepingu intressimäär on 6-kuu Euribor + fikseeritud intressimarginaal 2,65%. Laenu tagastamise lõpptähtpäev on 20. mai 2013.a. Laenulemiidi 38 428 tuhat krooni kasutamise sihtotstarve oli ASi Swedbank poolt antud laenu refinantseerimine ning ülejäänud laenulemiidi (summas 5 069 tuhat krooni) sihtotstarve on käibekapitali finantseerimine. Seisuga 31.12.2010.a ei ole teist osa laenulemiidi kasutusele võetud.

Laenukohustus emaettevõtjale AS Estiko tuleneb 25.05.2006.a notariaalsest ostu-müügilepingust, mille tulemusena omandati kinnistu Tehase 16 ehk Sisustus E-Kaubamaja. Laenusummalt makstava laenuintressi määraks on 7% aastast tagastamata laenu põhiosa jäägilt. AS Estiko ja AS UniCredit Bank Eesti filiaal on sõlminud võlanõuete allutamise kokkuleppe, mille alusel AS Estiko kohustub tagama, et pangalaenu tagasimaksmise perioodil ehk kuni 20.05.2013.aastani laenu põhiosa tagasi ei küsi ega sel perioodil lepingut ennetähtaegselt ei lõpeta. Estiko Investeeringute ASil on õigus tasuda intressikohustust juhul, kui koos intressi tasumisega täidab igal ajal pangalaenu lepingust tulenevaid finantskohustusi.

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

2009.a võrdlusandmed:

1. Laenukohustus AS Swedbank ees, laenujääk 39 314 tuhat krooni, laenulepingu intressimäär 6-kuu Euribor + 1,5%, laenu tagastamise lõpptähtpäev 27.05.2010.a.
2. Laenukohustus emaettevõtjale AS Estiko laenusummas 19 347 tuhat krooni, intressimäär 7% aastast laenu põhiosa jäägilt.
3. Kapitalirendi kohustus Tartu Maavalitsusele maaüksuse Tehase 16B eest summas 64 tuhat krooni, järeelmaksu intress 10% aastast ning tagastamise tähtaeg 20.12.2011.a.

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes.

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2010 järgmised pandi-, garantii- ja käenduslepingud (laenulimiidi summas):

1. Hüpoteek kinnistule Tähe 96/Tehase 14 hüpoteegisummas 4 500 tuhat krooni, intressimääraga 20% aastast ja kõrvalnõuete suurusega 4 050 tuhat krooni AS Swedbank kasuks.
2. Hüpoteek kinnistule Tehase 16B hüpoteegisummas 323 tuhat krooni, intressimääraga 10% aastast Eesti Vabariigi kasuks.
3. Hüpoteek kinnistule Tehase 16 hüpoteegisummas 3 000 tuhat krooni, intressimääraga 15% aastast ja kõrvalnõuete suurusega 300 tuhat krooni AS Swedbank kasuks.
4. Ühishüpoteek kinnistutele Tähe 96/Tehase 14, Tehase 16 hüpoteegisummas 30 000 tuhat krooni AS Swedbank kasuks.
5. Ühishüpoteek kinnistutele Tähe 96/Tehase 14, Tehase 16 hüpoteegisummas 536 000 tuhat krooni AS Swedbank kasuks (tagatis AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühislaenule).
6. Ühishüpoteek kinnistutele Tehase 16, Tähe tn 96/Tehase tn 14 hüpoteegisummas 58 500 tuhat krooni AS Swedbank kasuks.
7. Hüpoteek kinnistule Tehase 18 hüpoteegisummas 1 500 tuhat krooni AS Swedbank kasuks. Lisaks on seatud hüpoteegiga tagatud Estiko Investeeringute AS, AS Tasku Keskus, AS Station Hotel ja AS Estiko-Plastar võlaõiguslikest lepingutest ja nende lisadest tulenevad nõuded AS Swedbank kasuks.
8. Ühishüpoteek kinnistutele Tehase 16A ja Tehase 16B hüpoteegisummas 56 328 tuhat krooni AS UniCredit Bank Eesti filiaal kasuks.
9. AS Estiko-Plastar on andnud maksegarantii ASile UniCredit Bank Eesti filiaal summas vähemalt 43 498 tuhat krooni.

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

1. Hüpoteek kinnistule Tähe 96/Tehase 14 hüpoteegisummas 4 500 tuhat krooni, intressimääraga 20% aastast ja kõrvalnõuete suurusega 4 050 tuhat krooni AS Swedbank kasuks.
2. Hüpoteek kinnistule Tehase 16B hüpoteegisummas 323 tuhat krooni, intressimääraga 10% aastast Eesti Vabariigi kasuks.
3. Hüpoteek kinnistule Tehase 16 hüpoteegisummas 3 000 tuhat krooni, intressimääraga 15% aastast ja kõrvalnõuete suurusega 300 tuhat krooni AS Swedbank kasuks.
4. Ühishüpoteek kinnistutele Tähe 96/Tehase 14, Tehase 16 hüpoteegisummas 30 000 tuhat krooni AS Swedbank kasuks.
5. Ühishüpoteek kinnistutele Tähe 96/Tehase 14, Tehase 16 hüpoteegisummas 536 000 tuhat krooni (tagatis AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühislaenule).
6. Hüpoteek kinnistutele Tehase 16A, 16B, 16C, 16D, 16E, 16F, 16G, Teguri tn 26, 26A, 26B, 26C ja 28A, Tehase 16, Tähe tn 96/Tehase tn 14 hüpoteegisummas 58 500 tuhat krooni (tagatis AS Swedbank laenule laenulimiidiga 45 000 tuhat krooni);
7. AS Estiko-Plastar laenu tagasimakse garantii laenulimiidile 45 000 tuhat krooni.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	287	296	
Võlad töövõtjatele	119	300	
Maksuvõlad	42	161	
Muud võlad	157	191	12
Intressivõlad	134	135	
Muud võlad	23	56	
Saadud ettemaksed	40	40	
Võlad konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu	4 969	6 994	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 614	7 982	

Lisa 12 Muud võlad

(tuhandetes kroonides)

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

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	134	134	0	0	
Muud võlad	23	23	0	0	
Kokku muud võlad	157	157	0	0	11

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes kroonides)

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2010 järgmised käendused:

1. Estiko Investeeringute AS käendus AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühislaenule, laenujääk 487 751 tuhat krooni.

Nimetatud käendus (laenujäägiga 508 609 tuhat krooni) kehtis ka seisuga 31. detsember 2009.a.

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

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

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

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

Lisa 14 Aktsiakapital

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	45 000	45 000
Aktsiate arv (tk)	45 000	45 000
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Põhikirja kohaselt on aktsiakapitali minimaalseks suuruseks 12 miljonit krooni ning aktsionäride üldkoosoleku otsusega võib ilma põhikirja muutmata aktsiakapitali suurendada kuni 48 miljoni kroonini. Aruandeaasta jooksul ei ole aktsiakapitalis ja põhikirjas muutusi toimunud.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2010 moodustas 39 571 (31. detsember 2009: 39 727) tuhat krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2011 kaasneks sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2008 kehtis maksumäär 21/79 ning kuni 31. detsember 2007 maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 31 261 tuhat krooni (31. detsembril 2009: 31 384 tuhat krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 8 310 tuhat krooni (31. detsembril 2009: 8 343 tuhat krooni).

Lisa 15 Müügitulu

(tuhandetes kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
	2010	2009	Lisa nr
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	17 146	21 285	
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	17 146	21 285	
Kokku müügitulu	17 146	21 285	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
	2010	2009	Lisa nr
Üüritulu	8 510	8 657	9
Kommunaal- ja haldusteenused	1 185	2 193	
Juhtimisteenuse vahendus	7 080	10 022	
Muud teenused	371	413	
Kokku müügitulu	17 146	21 285	

Lisa 16 Muud äritulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009
Trahvid, viivised ja hüvitised	26	0
Muud	42	0
Kokku muud äritulud	68	0

Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Transpordikulud	0	57	
Mitmesugused bürookulud	43	40	
Koolituskulud	0	2	
Tööjõukulud	76	361	20
Amortisatsioonikulu	5 347	4 829	6,7
Muutuvkulud	2 282	744	
Kinnisvara haldamiskulud	1 652	1 553	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	9 400	7 586	

Lisa 18 Turustuskulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Transpordikulud	74	184	
Mitmesugused bürookulud	20	49	
Lähetuskulud	0	7	
Koolituskulud	0	29	
Tööjõukulud	377	1 574	20
Amortisatsioonikulu	4	5	7
Reklaamikulud	8	11	
Kokku turustuskulud	483	1 859	

Lisa 19 Üldhalduskulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Transpordikulud	725	703	
Mitmesugused bürookulud	68	78	
Lähetuskulud	0	7	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	100	100	
Tööjõukulud	729	729	20
Amortisatsioonikulu	32	58	7,8
Muud	11	30	
Juhtimiskulud	4 327	4 326	
Arenduskulud	0	416	
Kokku üldhalduskulud	5 992	6 447	

Lisa 20 Tööjõukulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Palgakulu	887	2 008	
Sotsiaalmaksud	295	656	
Kokku tööjõukulud	1 182	2 664	17,18,19
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	6	12	

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-158	876	4
Intressitulud	1 832	2 112	
Intressikulud	-2 789	-3 247	
Intressikulu laenudelt	-2 789	-3 247	
Muud finantstulud ja -kulud	-112	-2	
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 227	-261	

Lisa 22 Seotud osapooled

(tuhandetes kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	1	23 905	0	25 189
Tütarettevõtjad	4 926	491	5 288	1 248
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	52 811	55	52 082	40
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	209	0	202	0

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	7 660	2	5 945	35
Tütarettevõtjad	342	2 810	398	3 393
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	286	14 840	209	18 532
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	968	324	1 144	352

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	638	638

01.03.2010. aastal moodustati konsolideerimisgrupi ettevõtjatest käibemaksugrupp, kuhu kuuluvad AS Rondam Grupp, AS Estiko, Estiko Investeeringute AS, AS Emajõe Ärikeskus, AS Tasku Keskus, AS Station Hotel, AS Emajõe Kaubahall ja OÜ E-Kaubamaja. Käibemaksugrupi esindusisikuks on AS Estiko, kes esitab enda nimel kogu grupi tegevuse kohta deklaratsioone ja aruandeid ning kellele tagastatakse enamasti käibemaksusumma (täiendav info lisas 4).

Estiko Investeeringute ASi arvelduskontod ASis Swedbank kuuluvad AS Estiko kontsernikonto koosseisu. Lisaks Estiko Investeeringute

ASile kuuluvad kontsernikonto koosseisu veel AS Estiko-Plastar, AS Emajõe Ärikeskus, AS Emajõe Kaubahall, AS Tasku Keskus, AS Station Hotel ja OÜ Dorpat. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Kontsernikontolt ei ole 2010. aastal arvestatud Estiko Investeeringute ASile intresse (2009: ei ole).

Ettevõtte nõukogu liikmetele aruandeaastal tasusid ega muid soodustusi arvestatud ei ole (2009: ei ole).

Lisa 23 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 01.01.2011 ühines Eesti Vabariik eurotsooniga ja Eesti kroon asendus euroga. Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte alates 01.01.2011 oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevate majandusaastate finantsaruanded koostatakse eurodes. Võrdlusandmete ümberarvestamisel Eesti kroonidest eurodesse lähtutakse Euroopa Liidu Nõukogu määruses kinnitatud valuutakursist 15,6466 EEK/EUR.

Aruande digitaalallkirjad

Estiko Investeeringute AS (registrikood: 10164926) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN TAMMVERE	Juhatuse liige	23.02.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Estiko Investeeringute AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Estiko Investeeringute AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- andmeid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 27, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Estiko Investeeringute AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Roland Kaurov

Vandeaudiitor nr.389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu 51003

23. veebruar 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Estiko Investeeringute AS (registrikood: 10164926) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	23.02.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 470
Aruandeaasta kasum (kahjum)	101
Kokku	39 571
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	39 571
Kokku	39 571

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 470
Aruandeaasta kasum (kahjum)	101
Kokku	39 571
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	6 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	33 571
Kokku	39 571

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8510000	49.63%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	7080000	41.29%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1556000	9.08%	Ei

Sidevahendid

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