

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: AS Riverito

registrikood: 10068039

aadress Pärnu mnt. 141

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 11314

telefon: +372 6501250

faks: +372 6501251

e-posti aadress: group@merko.ee

audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	9
Konsolideeritud kasumiaruanne	9
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	10
Konsolideeritud bilanss	11
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	13
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	14
Raamatupidamise aastaaruande lisad	15
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	15
Lisa 2 Müügitulu	22
Lisa 3 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	22
Lisa 4 Turustuskulud	23
Lisa 5 Üldhalduskulud	23
Lisa 6 Muud äritulud	23
Lisa 7 Muud ärikulud	24
Lisa 8 Tööjõukulud	24
Lisa 9 Raha	24
Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed	25
Lisa 11 Nõuded ostjate vastu	26
Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	27
Lisa 13 Muud nõuded	28
Lisa 14 Varud	29
Lisa 15 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	30
Lisa 16 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	33
Lisa 17 Kinnisvarainvesteeringud	34
Lisa 18 Materiaalne põhivara	35
Lisa 19 Immateriaalne põhivara	36
Lisa 20 Kapitalirent	36
Lisa 21 Kasutusrent	37
Lisa 22 Laenukohustused	38
Lisa 23 Võlad ja ettemaksed	40
Lisa 24 Võlad töövõtjatele	41
Lisa 25 Eraldised	41
Lisa 26 Tingimuslikud kohustused ja varad	41
Lisa 27 Aktsiakapital	42
Lisa 28 Seotud osapooled	42
Lisa 29 Konsolideerimata bilanss	44
Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne	45
Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	46
Lisa 32 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	47
Aruande allkirjad	48
Vandeauditori aruanne	49

Tegevusaruanne

Üldinfo

ASi Riverito peamiseks tegevuseks on ehituse- ja kinnisvaraettevõtetele tehtud finantsinvesteeringute haldamine. Kontserni kuuluv ettevõtte AS Merko Ehitus (72%) tegutseb täna valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis ja Leedus ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. AS E.L.L. Kinnisvara (100%) põhitegevusalaks on pikaajaliste kinnisvarainvesteeringute teostamine ja juhtimine arendaja ning investorina. Samuti kuulub kontserni Järvevana OÜ (100%), kelle tegevuse üheks eesmärgiks on ettevõtte huvide kaitsmine Euroopa Inimõiguste Kohtus seoses Riigikohtu süüdimõistva otsusega maadevahetuse kriminaalasjas. Lisaks nimetatutele kuulusid 2015. aastal kontserni kaevandamisvaldkonna projektidega tegelev OÜ Pihuvere Kruus (50%) ning 2015. aastal majandustegevust mitteomavad OÜ Kivikaevur (100%), OÜ Aidu Tööstuspark (100%) ja OÜ Viru Tööstuspark (100%). Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades 15 ja 16.

Olulisemad kontsernis 2015.aastal toimunud ja bilansipäevajärgsed muudatused :

Muudatused AS Merko Ehitus kontserni juriidilises struktuuris

2015. aastal viidi lõpule 2014. aastal alustatud AS Merko Ehitus 100%lises omanduses olevate kinnisvaraarendustega seotud tütarettevõtete OÜ Metsailu, OÜ Ringtee Tehnopark, OÜ Maryplus ja OÜ Constancia ühendamine ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulude kokkuhoiu eesmärgil. Ühendavaks ühinguks oli OÜ Metsailu.

ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte Soomes Merko Finland Oy asutas 75%lise tütarettevõtte Hartian Oy eesmärgiga soetada Helsingis Pestikuja 1, 10 eramaja ehitusõigusega, elamukvartal. Seejärel Hartian OY asutas eramaja arenduse ja haldamise eesmärgil 100%lise tütarettevõtte Asunto Oy Helsingin Pestikuja 1.

2015. aastal ühendati ASi Merko Ehitus tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti omandis oleva ehitustegevusega seotud tütarettevõtte AS Merko Tartu ja selle kinnisvaraarendustega seotud tütarettevõtte Raadi Kortermaja OÜ ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulude kokkuhoiu eesmärgil. Ühendavaks ühinguks oli AS Merko Tartu. Seejärel kiitsid AS Merko Tartu aktsionärid heaks jagunemiskava, mille kohaselt viidi läbi AS Merko Tartu jagunemine eraldumise teel. AS Merko Tartu jagunemise eesmärgiks oli korrastada kontserni ettevõtete struktuuri ning omandisuhteid AS Merko Tartu vähemusaktsionäriaga. AS Merko Tartu põhilisteks tegevusvaldkondadeks oli ehituse peatöövõtu teenuse osutamine Lõuna-Eesti piirkonnas ning kinnisvaraarendus Tartu vallas ja linnas, kus ettevõttele kuulusid erineva arenduspotentsiaaliga kinnistud. Peale vähemusosaluse eraldamist muudeti AS Merko Tartu põhitegevus ümber üksnes kinnisvara arendamiseks. Pärast jagunemist on AS Merko Tartu ainuaktsionäriks AS Merko Ehitus Eesti. Aruandeaasta lõpul müüs AS Merko Tartu oma 50%lise osaluse ühisettevõttes Kortermaja OÜ. Osalus võõrandati eesmärgiga korrastada kontserni ettevõtete struktuuri ning vähendada osalusi mitteolulistest ettevõtetes.

Leedus viis AS Merko Ehitus läbi oma tütarettevõtte UAB Merko Bustas restruktureerimise, mille lõpptulemusena eraldati osa selle varadest sh tütarettevõtte UAB Kražiu Projektas ja ühendati AS Merko Ehitus tütarettevõttega UAB Merko Statyba.

AS Merko Ehitus tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti omandas 100%lise osaluse OÜ Rannamõisa Kinnisvara E.L.L. Kinnisvara ASilt. Kuna tehing toimus AS Riverito kontserni tütarettevõtete vahel, siis Riverito kontsernis antud tehingul puudub mõju.

ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti ühendas oma teedeehituse ja –hooldusega seotud tütarettevõtte Tallinna Teede AS ja Tallinna Teede AS kaevandamisega seotud tütarettevõtte Tevener OÜ ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulude kokkuhoiu eesmärgil. Ühendavaks ühinguks oli Tallinna Teede AS.

2016. aasta veebruaris asutati 100%line tütarettevõtte Norra Kuningriigis Merko Investments AS. Tegemist on tehnilise toiminguga, mille eesmärgiks on juriidilise platvormi loomine tegevuse alustamiseks Norras. Märtsis sõlmis Merko Investments AS lepingu ettevõtetega SDV Holding AS ja Aucon AS kokku 56%lise osaluse omandamiseks Norra ehitusettevõttes Peritus Entreprenør AS. Peritus Entreprenør AS on üldehitusteenuseid pakkuv Norra ehitusettevõtte, mille 2015. aasta müügi käive oli ca 7 miljonit eurot. Ettevõtte senised omanikud jätkavad osalemist ettevõtte igapäevases juhtimises ja säilitavad 44% osaluse. Osaluse omandamise eesmärk on ehitusteenuse pakkumine Norra turul.

Muudatused E.L.L. Kinnisvara AS kontserni juriidilises struktuuris

2015. aastal toimusid kontserni struktuuris mitmed muudatused. E.L.L. Kinnisvara müüs kaks tütarettevõtet: Leedus UAB Titvesta, mis omas Šiauliai kaubanduskeskust Saules Miestas, ja Eestis OÜ Rannamõisa Kinnisvara, mis omas hoonestamata kinnistuid Tallinnas Rannamõisa teel. OÜ Rannamõisa Kinnisvara müüdi AS Riverito kontserni kuuluvale ettevõttele AS Merko Ehitus Eesti.

Eestis asutati uus tütarühing Tiigiveski Arenduse OÜ, millele kuuluvad ostetud kinnistud Tallinnas Liivalaia ja Juhkentali tänava nurgal.

Leedus asutati kaks uut tütarettevõtet: UAB Narbuto 5 ja UAB Rinkines NT. UAB Narbuto 5 on projektiettevõtte, millele kuulub Vilniuses Narbuto 5 arendatav büroohoone. UAB Rinkines NT omab Vilniuses Rinkinese tänava piirkonnas ostetud hoonestamata kinnistut.

Olulisemad 2015. aastal Järvevana OÜs toimunud sündmused:

Maadevahetuse kriminaalasi nr 05913000055 päädis 30. juunil 2014. aastal tehtud Riigikohtu süüdimõistva otsusega ja otsusest tulenenud trahvide tasumisega. Kuna oma süütuses veendunud AS Järvevana suhtes on rikutud mitmeid Euroopa Inimõiguste ja Põhivabaduste Konventsiooni sätteid ning Eestile kohustuslikke Euroopa Inimõiguste Kohtu (EIK) lahenditega tuvastatud põhiõigusi, siis AS Järvevana (praegune Järvevana OÜ) esitas kaebuse EIKsse.

Aruandeaastal kujundati aktsiaseltsist Järvevana osaiühing. Alates 15. aprillist 2015 kannab ettevõtte ärinime Järvevana OÜ.

2015. aastal moodustas Järvevana OÜ koos kaasosanikuga 50%lise osalusega ühissetevõtte Chimenela OÜ, kuhu soetati ematettevõtete poolt laenatud vahendite arvelt kinnisvara, mida on plaanis rentida ja hiljem kasuga võõrandada.

2015. aastal oli Järvevana OÜle põhiliseks tuluallikaks ematettevõtte AS Riverito konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele AS Merko Ehitus ja ühissetevõttele OÜ Chimenela antud pikaajalistelt laenudelt saadud intressitul.

Äritegevus

Kontserni 2015. aasta müügitulu oli 293,1 mln eurot vähenedes eelmise aastaga võrreldes 0,2%, kontserni puhaskasum* kasvas 41,9% ja oli 30,9 mln eurot.

Kontserni ehitusteenuste müügitulaks kujunes 2015. aastal 178,4 mln eurot, vähenedes 2014. aastaga võrreldes 12,5%. Kinnisvaraarenduse müügitulu oli 2015. aastal 69,9 mln eurot, kasv eelmise aastaga võrreldes 53,4%. Samuti kasvas renditulu 2,4% 29,6 mln euroni. Samas kinnisvara halduse müügitulu vähenes 2,7% 11,0 mln euroni.

Kokku moodustas ehitusteenuste müügitulu 61% (2014: 69%), kinnisvaraarenduse müügitulu 24% (2014: 16%), rent 10% (2014: 10%), kinnisvara haldus 4% (2014: 4%) ning muud teenused 1% (2014: 1%) kontserni aruandeaasta müügitulust.

Riverito müügitulu jagunes geograafiliselt (tuhat eurot):

	2015	2014
Eesti	161 819	177 818
Läti	82 624	84 215
Leedu	45 848	31 474
Soome	2 843	86
Kokku	293 134	293 593

Kontserni põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise meetoodika:

	2015	2014
Puhaskasumimarginaal	10,5%	7,4%
Ärikasumimarginaal	10,6%	10,7%
Omakapitali tootlus aastas	15,1%	11,4%
Aktivate tootlus aastas	6,1%	4,2%
Omakapitali määär	44,6%	36,0%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,0	2,2
Üldkulud müügitulust	6,5%	6,5%
Tööjõukulud müügitulust	11,5%	11,1%

Puhaskasumimarginaal : Puhaskasum / Müügitulu
 Ärikasumimarginaal : Ärikasum / Müügitulu
 Omakapitali tootlus aastas : Puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital**
 Aktivate tootlus aastas : Puhaskasum / Perioodi keskmised koguaktivad
 Omakapitali määr : Omakapital** / Koguaktivad
 Lühiajaliste kohustuste kattekordaja : Käibevarad / Lühiajalised kohustused
 Üldkulud müügitulust : Üldkulud / Müügitulu
 Tööjõukulud müügitulust : Tööjõukulud / Müügitulu

* tegevusaruandes peetakse puhaskasumi all silmas emaettevõtte omanikele kuuluvat puhaskasumit

** arvutatud emaettevõtte omanike osale

Dividendipoliitika

Dividendide jaotamine ettevõtte aktsionäridele kajastatakse finantsaruannetes kohustusena hetkest, millal dividendide väljamaksmine ettevõtte aktsionäride poolt kinnitatakse. Iga-aastaselt kaalutakse dividendide maksmise võimalust ja suurust arvestades erinevad asjaolusid ning seejärel tehakse aktsionäride üldkoosolekule ettepanek dividendide suuruse ja maksmise kohta.

Arengud 2015. aastal ja väljavaated 2016. aastaks

Ehitus

Baltikumi majandus jätkas 2015. aastal kasvamist, kuid eri riikides erinevas tempos – kui Lätis SKP kasvutempo suurenes, siis Eestis ja Leedus vähenes. Eesti 2015. aasta SKP kasv oli Euroopa Liidus üks madalaimaid. 2015. aastal jätkus ehitussektoris uue turureaalsusega kohanemine, kus uute suuremahuliste riigipoolsete tellimuste osakaal oli väga madal võrreldes juba 2014. aastast oluliselt vähenenud tasemega mistõttu tuli aktiivselt otsida võimalusi efektiivsuse suurendamiseks ja uute tulullikate leidmiseks.

2015. aastal tehti Balti regioonis oma jõududega ehitustöid 5919 mln euro eest, mida on 251 mln euro võrra vähem kui aastal 2014. Baltikumi ehitusturg kahanes 2015. aastal jooksevhindades 4,1% (2014: 9,3%). 2015. aasta oli esimene ehitusturu mahtude kahanemise aasta pärast 2010. aastast kestnud kasvu. Baltikumi ehitusturul on endiselt Eestis ca 20% ning Lätis ja Leedus ca 30% allapoole buumiaegsete aastate 2007 ja 2008 taset. 2015. aastal näitas Eesti ehitusturg jooksevhindades suurimat kahanemist Baltikumis, olles 7,9%ga teist aastat järjest miinuses (2014: kahanemine 1,3%); samal ajal kahanes Läti ehitusturg 2,8% (2014: kasv 9,2%) ja Leedu ehitusturg 1,9% (2014: kasv 19,5%). 2015. aastal ehitati Leedus oma jõududega jooksevhindades 2475 mln euro eest (2014: 2522 mln euro), Eestis vastavalt 1815 mln euro (2014: 1972 mln euro) ja Lätis 1629 mln euro eest (2014: 1676 mln euro). 2015. aastal moodustas Leedu ehitusturg Baltikumi ehitusturust jätkuvalt suurima ehk 41,8%lise osa (2014: 40,9%), järgnes Eesti 30,7%lise osakaaluga (2014: 31,9%) ning Läti ehitusturg on endiselt Baltikumi ehitusturust väikseim, moodustades vastavalt 27,5% (2014: 27,2%).

Vastupidiselt siseriiklikule konjunktuurile toimusid muutused Baltikumi ettevõtete poolt välisriikides tehtavate ehitustööde mahus jooksevhindades. Mahud kasvasid kõigis kolmes Balti riigis, kusjuures suurimat kasvu näitas Eesti eksport 29,5% (2014: kahanemine 11,3%), millele järgnesid Lätis ja Leedu ettevõtete eksport, kasvades vastavalt 27,2% ja 19,1% (2014: vastavalt kahanemine 9,8% ja kasv 15,1%). Eesti ettevõtete poolt välisriikides tehtud ehitustööd olid 2015. aastal 232 mln euroga (2014: 179 mln euro) summaarselt Balti riikide suurimad, millele järgnesid Leedu ettevõtted 200 mln euroga (2014: 168 mln euro) ja Läti ettevõtted 114 mln euroga (2014: 90 mln euro).

Vastavalt ehitustööde mahu üldisele kahanemisele toimusid muudatused ka elaniku kohta teostatud ehitustöödes. Ühe elaniku kohta teostati 2015. aastal ehitustöid Eestis 1381, Lätis 817 ja Leedus 852 euro eest (2014. aastal vastavalt Eestis 1500, Lätis 841 ja Leedus 860 euro eest).

Ehitushinnaindeks tõusis 2015. aastal 2014. aasta keskmisega võrreldes kõigis Balti riikides – suurim tõus (1,7%) oli Leedus, millele järgnes 0,5% kasvuga Eesti. Läti ehitushinnaindeks püsis 0,1% tõusuga sisuliselt eelmise aasta tasemel. Ehitushinnakomponentidest jätkas kõige kiiremat tõusu tööjõukomponent, olles Lätis ja Leedus mõnevõrra suurem kui Eestis. Ehitusmaterjalide hinnakomponendid langesid aastaga kõigis Balti riikides samas kui ehitusmasinate hinnakomponendid liikusid riigiti erisuunaliselt – Eestis langes, Lätis püsis samal tasemel ning Leedus tõusis.

2016. aastal prognoosime Balti riikides ehitustellimuste mahtude jätkuvat madalseisu. 2015. aastal stabiliseerus Balti riikide peatöövõtjate ehitustellimuste mahtude kasv, mis nagu eelnevateski aruannetes välja toodud, on peamiselt seotud EL-i vahenditest rahastatud riigihangete vähenemisega eelkõige rajatiste valdkonnas. Samuti on ehitusturu väljavaateid mõjutanud üldine investeeeringute kindlustunde madalseis, juba valmis ehitatud või töös olevate objektide suur hulk (näit. büroohooned Tallinnas) ning ka eratellijate sageli napp omakapital. Teisalt toetab ehitusturu mahtu tervikuna suhteliselt aktiivsem elamuehitus, eelkõige Tallinnas ja Vilniuses, mis osaliselt tasakaalustab riiklike infrastruktuuri investeeeringute langust, kuid ei anna oluliselt rohkem tööd suurtele peatöövõtjatele, kes antud vallas konkureerivad oma arendustega sageli võimalike klientidega. Ehitussektori lähituleviku arengu seisukohalt on tähtis EL-i eelarveperioodi raames rahastatavate ehitusprojektide ettevalmistustega alustamine ning hangete väljakuulutamise. Käesoleva eelarveperioodi meetmed, mille kaudu raha investeeritakse, avanevad

järk-järgult – ootused hangete aktiivsemaks käivitumiseks 2015. aastal ei täitunud. Kuna uued projektid eeldavad põhjalikke ettevalmistusi, prognoosime, et uusi riigihankeid hakatakse rohkem korraldama alates 2016. aasta teisest poolest. Nimetatud asjaolust tulenevalt prognoosime, et EL-i vahenditest rahastatavate ehitusprojektide hanked jõuavad töösse alates 2017. aastast.

Riigipoolsete tellimuste vähenemisest tulenevalt on kõigis kolmes Balti riigis meie prioriteediks koostöö eratellijatega, kellele tahame pakkuda terviklikku projekteerimis- ja ehitusteenust, kvaliteetseid ja optimaalseid ehituslahendusi, efektiivset ehitusprotsessi ja kindlust objektide tähtaegse valmimise osas. Eratellijate poolt käivitatud ja planeeritavate projektide koguarv kasvas 2015. aastal, samas ei ole näha kasvutempo jätkumist, vaid pigem eratellimuste mahu stabiliseerumist. On oluline, et ehitusturu mahtude suurte kõikumiste vältimiseks tuleks riik omapoolsete tellimustega turule tagasi.

Turu üldine ehitusmahtude vähenemine ja sellest tulenev hinnakonkurentsi suurenemine on survestanud ehituse peatöövõtjate hinnapakumisi ja sundinud võtma suuremaid riske. Merko Ehitus on ajalooliselt olnud eratellijate turul hinnatud partner ja 2015. aastal on eratellijatega sõlmitud mitmeid suuremahulisi lepinguid, eelkõige Eestis. Lätis ei ole eelmisel aastal kontsernil õnnestunud viimase paari aasta mahus uusi lepinguid sõlmida, kuna hankeid on turul vähe.

2015. aastal jäi ehituse peatöövõtjate poolt sõlmitavate uute lepingute keskmine kasumlikkus tõenäoliselt eelmise aasta tasemele alla tulenevalt jätkuvast tihedast hinnakonkurentsisist ning sama trendi püsimumist näeme ka 2016. aastal. Balti riikide ehitusturul kestab jätkuvalt tugev konkurents peatöövõtjate vahel ja agressiivne hinnapakumine ehitushangetel.

Arvestades tellijate poolseid nõudmisi garantiidele ja pikki maksetähtaegu, on koormus ehitusettevõtete käibevahenditele endiselt suur ning konkurentsis püsimumiseks on oluline ettevõtete võimekus rahavoogude juhtimisel. Merko ettevõtetel on võimalus kasutada kontserni suhteliselt tugevat finantspositsiooni konkurentsieliseks maksetingimuste läbirääkimistel.

AS Merko Ehitus tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti on ühe suurema peatöövõtuettevõttena Eesti ehitusturul hästi positsioneeritud ja suudab konkureerida kõigis tegevussegmentides, ehkki üldehituse segmentis on peatöövõtjaid turul palju ja hinnakonkurents äärmiselt tihe, seda tihtipeale ka kvaliteedi ja lepinguliste riskide arvelt. Lätis kuulub AS Merko Ehitus tütarettevõtte SIA Merks juhtivate peatöövõtuettevõtete hulka ja Leedus on AS Merko Ehitus tütarettevõtte UAB Merko Statyba ehitustegevus keskendunud eelkõige korteriarendusele ning hoonete (üldehituse) segmentidele, kus konkurents hangetel on jätkuvalt väga tihe. Leedu turul mõjutab ehituse peatöövõtuettevõtete positsiooni täiendavalt nn tellijapoolsete nõustamisfirmade tegevus, kes raskendavad peatöövõtuettevõtete võimalusi ehitustellimusi saada. Samas arvestades Leedus sõlmitud lepingute mahtu on eesmärk oma müügitulu ja turuosa suurendada.

Kinnisvara

Elamuarendus

Olukord korteriturul on kõigis kolmes Balti riigis peale viimase kolme aasta kiiret kasvu – eelkõige Tallinnas ja Vilniuses – stabiliseerunud. Järsku ja pikaajalist hindade muutumist lähema 6-12 kuu jooksul me ei prognoosi. Suurenenud korterite pakkumine on toonud kaasa mõõduka surve müügihindadele, mis väljendub eelkõige klientide soovis alati hindasid alla kaubelda, ning mõningase müügiperioodide pikenedes osades projektides. Vilniuse nn magalapiirkondades on tänaseks pakkumine ületanud nõudluse ning sellest tingituna ootame seal müügiperioodide pikenedes. Samas näeme siiski, et ka aktiivse pakkumisega korteriturul on hea nõudlus Merko kontserni poolt arendatud ja ehitatud kvaliteetsete korterite järele kõigis kolmes Balti pealinnas, samuti Tartus.

Pangalaenude head kättesaadavust tulenevalt pankade tugevast kapitaliseeritusest ning laenude-hoiuste suhtest, toetab jätkuvalt ka madal Euribori tase, samas on klientide aktiivsus pangalaenude võtmisel Lätis madalam kui Eestis ja Leedus. Lisaks on korterite nõudlust tõstnud ka alternatiivsete investeerimisvõimaluste vähesus ning sissetulekute kasv ja tarbijate kindlustunde üldine paranemine. Samas kuigi laenude kättesaadavus on kasvanud, on laenude kaasamise osakaal kinnisvara soetamisel või ehitamisel oluliselt väiksem kui buumiaastatel, mis tähendab, et rohkem investeringuid tehakse omavahenditest.

Jätkuvalt passiivset Läti korteriturgu on viimastel aastatel toetanud välisinvestorid, kes investeerisid kinnisvarasse Euroopa Liidu elamisloa omandamise eesmärgil. 2014. aastal Lätis vastu võetud seadusemuudatused elamislubade väljastamise korra muutmise osas tegid elamislubade saamise mitteresidentidele läbi kinnisvara soetamise senisest raskemaks – kinnisvara soetusmaksumus elamisloa saamiseks tõusis 250 tuhande euron. Täna on antud muudatuse mõjul mitteresidentidest ostjad Läti kinnisvaraturult peaaegu kadunud, mis mõjutab eelkõige kallima segmenti kinnisvara eriti Jūrmalas. Täiendavalt mõjutab Läti kinnisvaraturgu teistest Balti riikidest enam ka Venemaa majanduslangus ning rubla nõrgenemine, kuna arvestatav osa EL-i elamisloa omandamise eesmärgil kinnisvara ostjaid on tulnud Venemaalt. Läti pealinnas Riias keskendub Merko kontsern jätkuvalt kohalikule endale kodu soetavale kliendile keskmise hinnaklassiga segmentis.

Leedu pealinnas Vilniuses on toimunud kiire kasv korterite pakkumises eelkõige odavamas hinnasegmentis, kus valitseb tänaseks ka teatav uute korterite ülepakkumine, millega on juba kaasnenud pikemad müügiperioodid. Eelneva taustal on magalate turul tekkinud uus trend kus mõnede arendajate poolt valmishitatud kortereid on hakatud andma pikaajalisele, kuni kolm aastat, rendile koos korteri hilisema väljaostu kohustusega. Täiendavalt on Leedu keskpang kinnitanud uued eraisikutele kommertsbankade poolt väljastatavate eluasemelaenude tingimused, mis muudab väiksema ostujõuga ostjaskonna jaoks laenude kättesaadavuse keerulisemaks. Merko kontsern keskendub Leedus Vilniuse kesklinnas asuvalle keskmisele või kallimale segmentidele.

Äripindade arendus

Eesti

Eesti ärikinnisvaraturgu üldiselt 2015. aastal iseloomustasid positiivsed märksõnad: tugev nõudlus, aktiivne arendustegevus ja madal vakantsus. Kuna majanduskasv oli napp, siis võib aktiivse arendustegevuse jätkumine viia konkurentsi olulisele suurenemisele ning seetõttu survestada turgu senisest enam.

Esialgsetel andmetel oli 2015. aasta majanduskasv vaid 1,1%, 2016. aastaks prognoositakse ligikaudu paari protsendilist majanduskasvu. Majandusarenguid ilmestasid üldine palgakasv ja tarbijahindade vähenemine (-0,5%), tööpuudus oli 6,2% (siin ja edaspidi esitatud andmed pärinevad Colliersi, Soraineni ja KPMG poolt avaldatud ülevaatest „Real Estate Market Overview Annual Review“).

Tallinna bürooturul valitses mitmes aasta järjest kõrge arendusaktiivsus. 2015. aasta lõpul oli Tallinn kaasaegsete büroohtonete maht kokku 761 000 m², aasta jooksul lisandus ligikaudu 44 000 m² uusi pindu. Pakkumist lisandub samas mahus ka 2016. aastal. A ja B1 klassi üürihinnad tõusid aasta jooksul 2-3% võrra, olles üldjuhul A klassi pinna puhul vahemikus 12,5-16,0 EUR/m² ja B1 klassi puhul 8,5-13,5 EUR/m². Kõrgeimad üürihinnad Tallinnas olid suurusjärgus 16-17 EUR/m² kuus. Aasta lõpus oli vakantsus A klassi büroopindadel alla 4% ja B1 klassi büroopindadel 6,1%. 2016. aastal oodatakse üürihindade stabiilsust ning vakantsuse mõningast kasvu tulenevalt uute pindade jätkuvast lisandumisest.

Kaubandusturg oli 2015. aastal üldiselt positiivse arenguga: kasvas jaemüük (püsihindades 8%), kuna kodumajapidamised tarbisid rohkem tänu suurenevatele töötasudele ja madalale inflatsioonile ning tööpuudusele. Kaubanduspindade kogumaht Tallinnas oli 2015. aasta lõpus 549 000 m² (aastane kasv 7 000 m²).

Lähiaastatel võib lisanduda uut kaubanduspinda maksimaalselt kokku 158 000 m², mis tähendab pakkumise olulist potentsiaalset suurenemist. Kuna praegune turg on erinevate analüüside ja tegelike näitajate alusel küllastumisele üsna lähedal, siis pakkumise oluline kasv võib tähendada raskuseid mitmetele nõrgematele keskustele ja turule tervikuna. Kuigi vakantsused on endiselt nullilähedased, siis üürihindade senine kiire kasv on näitamas peatumise märke.

2015. aasta oli hotelliturule väljakutsuv, vähem külalisi peatus majutusasutustes suurtelt sihtturgudelt nagu Soome, Rootsi ja Venemaa. Välisturismi langust kompenseeris mõnevõrra siseturismi kasv. 2015. aastal oli Tallinnas kokku 56 hotelli ja 6359 tuba, maht aasta jooksul ei muutunud. Hotellitoa keskmine hind kasvas aastaga paari protsendi võrra, keskmine täituvus (64,5%) jäi enamvähem samale tasemele. 2016. aasta keskpaigas (taas)avatakse pärast täielikku ümberehitust endine Park Hotell (uue nimega Hilton, 202 tuba).

Läti

Läti majandus kasvas 2015. aastal 2,6%. Madal inflatsioon, kasvavad palgad ning vähenev tööpuudus mõjusid positiivselt sisetarbimisele, mis andiski peamise osa majanduskasvust. Samasuguse arengu jätkumist oodatakse ka 2016. aastal.

Riias on arendustegevus jätkuvalt tagasihoidlik võrreldes Vilniuse ja Tallinnaga. Ilmselt on peamine mõjutaja olnud väga suur tagasilööök kriisiaastatel, mistõttu turg on pikka aega olnud vaikuses seisundis ning turuosalisel väga ettevaatlikud.

2015.a. lõpu seisuga oli Riia büroopindade kogumaht 597 000 m². Pakkumise lisandumine 2016. aastal saab olema üsna tagasihoidlik. Küll on aga 3-5 aasta perspektiiviga valmimas ja hetkel erinevas ettevalmistusfaasis 140 000 m² uusi büroopindasid. Üürihinnad olid 2015. aastal stabiilsed ja olid A-klassi büroode puhul 13-16 EUR/m² ning B1-klassi puhul 8-12 EUR/m². Vakantsused olid vastavalt 5,0% ja 5,5%.

Jaekaubanduses oli 2015. aasta järjekordne hea aasta tulenevalt üsna soodsast majandusseisust. Riia kaubanduspindade kogumaht oli 2015. aasta lõpu seisuga 639 000 m², uut pakkumist lisandus marginaalselt. Olemasolevad keskused keskendusid üürnike koosluse täiendamisele ja parendamisele.

Lähiaastate vaates on ettevalmistuses mitmed laiendused ja ka võimalik uus suur kaubanduskeskuse projekt. Vakantsus oli aruandeperioodil väike ning üürihinnad stabiilsed.

Leedu

Leedu majandus kasvas 2015. aastal 1,6%. Suure osa majanduskasvust andis sisetarbimise kasv, mis omakorda oli seotud väheneva töötusega. Tarbijahinnad vähenesid aastaga 0,7%. Leedu läks 1. jaanuaril 2015 viimase Balti riigina üle eurole. See omakorda mõjutas negatiivselt I kvartali jaemüüki, kuna uue valuutaga harjumine võttis tarbijatel veidi aega.

Vilniuse ärikinnisvaraturg oli aruandeperioodil väga aktiivne. Peamise märksõnana võib välja tuua uute büroohtonete arenduse, mis on saanud sisse väga suur hoo ja mis võib lähiaastatel mõjutada turgu üldiselt väga oluliselt määral.

2015. aastal valmis Vilniuses 5 uut büroohtonet ja büroopindade kogumaht oli aasta lõpuks 468 000 m². 2015. aasta lõpu seisuga oli Vilniuses ehitusetapis 135 000 m² büroopindasid, millest 98 000 m² valmib 2016. aastal. Ettevalmistusfaasis on lisaks veel mitmeid arendusprojekte.

Üürihinnad kasvasid aastaga 2,8%, 2016. aastal oodatakse üürihindade stabiliseerumist. A-klassi pindade üürihinnad olid vahemikus 14,0-17,5

EUR/m² ja B1-klassi üürihinnad olid vahemikus 9,0-13,5 EUR/m². Vakantsus oli 4,3% ja see tõenäoliselt suureneb edaspidi.

Vilniuse kaubanduspindade maht oli 2015. aasta lõpu seisuga 597 000 m², aastane juurdekasv oli mõõdukas (3,9%). Olemasolevates keskustes jätkusid üürnike koosluse muudatused, peamine trend oli kaubanduskeskustes asuvate osade kaubanduspindade ümberpositsioneerimine teistsuguse funktsiooni täitmiseks (meelelahutus, vaba aja veetmine, toitlustus jms). Üürihinnad jätkasid kasvu (3%-4%) ning samasugust kasvutempot oodatakse ka lähiaastalt. Vakantsused edukamates keskustes on jätkuvalt nullilähedased.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	293 134	293 593	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-243 980	-243 417	3
Brutokasum (-kahjum)	49 154	50 176	
Turustuskulud	-6 142	-6 498	4
Üldhalduskulud	-12 951	-12 645	5
Muud äritulud	2 030	2 149	6
Muud ärikulud	-1 077	-1 902	7
Ärikasum (kahjum)	31 014	31 280	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	10 625	3 327	15,16
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	106	56	
Intressikulud	-2 724	-3 186	
Muud finantstulud ja -kulud	112	147	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	39 133	31 624	
Tulumaks	-2 406	-3 789	12
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 727	27 835	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	30 925	21 790	
Vähemusaluse osa kasumist (kahjumist)	5 802	6 045	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 727	27 835
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	3	-105
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	3	-105
Kokku aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	36 730	27 730
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	30 926	21 683
sh vähemusosaluse osa koondkasumist (-kahjumist)	5 804	6 047

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	94 813	89 201	9
Finantsinvesteeringud	15	13	
Nõuded ja ettemaksud	29 386	49 829	10
Varud	108 628	122 189	14
Kokku käibevara	232 842	261 232	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	15 073	15 416	15,16
Finantsinvesteeringud	196	196	
Nõuded ja ettemaksud	25 202	17 055	10
Kinnisvarainvesteeringud	202 707	211 524	17
Materiaalne põhivara	14 884	17 544	18
Immateriaalne põhivara	1 541	1 443	19
Kokku põhivara	259 603	263 178	
Kokku varad	492 445	524 410	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	60 373	33 625	22
Võlad ja ettemaksud	53 125	80 802	23
Eraldised	5 177	6 436	25
Kokku lühiajalised kohustused	118 675	120 863	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	99 646	150 915	22
Võlad ja ettemaksud	3 599	11 876	23
Eraldised	3 863	5 355	25
Kokku pikaajalised kohustused	107 108	168 146	
Kokku kohustused	225 783	289 009	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	200	200	27
Ülekurss	2 730	2 730	
Kohustuslik reservkapital	20	20	
Realiseerimata kursivahed	-933	-934	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	186 680	164 892	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 925	21 790	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	219 622	188 698	
Vähemusosalus	47 040	46 703	
Kokku omakapital	266 662	235 401	

Kokku kohustused ja omakapital	492 445	524 410	
---------------------------------------	----------------	----------------	--

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital						Kokku
						Vähemusosalus	
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2013	200	2 730	20	-827	195 132	45 720	242 975
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-107	21 790	6 047	27 730
Makstud dividendid	0	0	0	0	-30 240	-3 557	-33 797
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	0	-1 507	-1 507
31.12.2014	200	2 730	20	-934	186 682	46 703	235 401
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1	30 925	5 804	36 730
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-3 301	-3 301
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	0	0	0	0	-1 140	-1 140
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	-2	-1 026	-1 028
31.12.2015	200	2 730	20	-933	217 605	47 040	266 662

Täpsem info aktiikapitali kohta on toodud lisas 27 ning muutused vähemusosalustes on kirjeldatud lisas 15.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	31 014	31 280	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10 849	11 352	17,18,19
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-117	-28	6
Muud korrigeerimised	-627	-1 858	
Kokku korrigeerimised	10 105	9 466	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 086	11 890	
Varude muutus	11 167	-14 241	14
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-22 586	2 389	
Makstud intressid	-3 475	-4 328	
Makstud ettevõtte tulumaks	-4 256	-1 744	
Kokku rahavood äritegevusest	31 055	34 712	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 375	-2 548	18,19
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	330	125	18,19
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-14 851	-1 896	17
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-5 378	15
Laekunud tütarettevõtjate müügist	7 250	-353	15
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-356	-36	16
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-2	-2	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	180	
Antud laenud	-4 635	-773	13
Antud laenude tagasimaksed	7 549	623	13
Laekunud intressid	2 238	1 654	
Laekunud dividendid	3 827	1 600	16
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-25	-6 804	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	9 115	18 562	22
Saadud laenude tagasimaksed	-21 566	-24 100	22
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 195	-1 084	20
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	1	37	
Makstud dividendid	-10 732	-17 602	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-41	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-25 418	-24 187	
Kokku rahavood	5 612	3 721	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	89 201	85 598	9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 612	3 721	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-118	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	94 813	89 201	9

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Riverito konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid (RTJ).

AS Riverito on Eesti Vabariigis registreeritud aktsiaselts (äriregistri kood: 10068039, aadress: Järvevana tee 9G, Tallinn) ja peamiseks tegevuseks on ehituse- ja kinnisvaraettevõtetesse tehtud finantsinvesteeringute haldamine. Kontserni ettevõtted tegutsevad peamiselt Eestis, Lätis ja Leedus. Kontsernis põhitegevusvaldkondadeks on ehitustegevus ja kinnisvaraarendus.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist v.a juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestusprintsipides. Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks ehituslepingute kasumlikkuse hindamine valmidusastme meetodi rakendamisel, põhivara kasuliku eluea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine, garantiikohustuste eraldiste moodustamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutada täpseiks. Raamatupidamislike hinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi aruannetes.

Varad ja kohustused on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmisel majandusaastal. Lühiajaliste kohustustena on näidatud kohustused, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustused on näidatud pikaajalistena.

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi.

Riverito kontserni kuuluvate ettevõtete raamatupidamise aruannetes toodud näitajad on kajastatud kasutades ettevõtete põhilise majanduskeskkonna valuutat ("arvestusvaluuta"): eurot. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Põhiaruanded ja lisad on koostatud tuhandetes eurodes. Alates 01. jaanuarist 2015 kuulub Leedu Vabariik euroala riikide hulka, Leedu liti asemel võeti kasutusele euro lähtudes valuutakursist 3,4528 litti/euro.

Konsolideeritud aruande koostamine

Tütarettevõtted ehk ettevõtted, mille tegevust emaeettevõtte AS Riverito otseselt või kaudselt läbi teiste tütaretevõtete kontrollib, on kontserni aruandes konsolideeritud rida-realt. Kontroll eksisteerib, kui emaeettevõtte omab üle 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või kui emaeettevõttel on muul viisil mõjuvõim otsustada teise ettevõtte tegevus- ja finantspoliitika üle. Tütarettevõtete tegevus kajastub kontserni aruandes alates kontrolli omandamisest kuni selle loovutamiseni.

Konsolideeritud aruannetes on käsitletud emaeettevõtet ja tema tütaretevõtteid ühendatud majandusüksusena. Konsolideerimisel on elimineeritud kontsernisest tehingute tagajärjel tekkinud nõuded ja kohustused, tulud ja kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa on näidatud eraldi.

Konsolideeritud aastaaruanne on koostatud rakendades kontserni kuuluvate ettevõtete sarnastes tingimustes toimunud samalaadsete tehingute puhul ühtseid arvestuspõhimõtteid. Vajadusel on tütaretevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaeettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Finantsvarad

Kontsernis kajastatakse finantsvarade oste ja müüke tehingupäeval. Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist klassifitseeritakse kontsernis investeeringuid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad ehk lühiajalised finantsinvesteeringud;
- laenu- ja nõuded, mida ei hoita kauplemiseesmärgil;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud; ning

- müügiotel finantsvarad.
Juhtkond määrab finantsvarade liigituse nende esmasel kajastamisel.

Kontsernil puuduvad lunastustähtajani hoitavad investeeringud, finantsvarad õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande ja müügiotel finantsvarad. Samuti ei ole kontsernil tuletistehinguid.

Laenu ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenu ja nõuded kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansikuupäeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana. Pärast esmast arvele võtmist kajastab kontsern laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused), arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Kontsern hindab igal bilansipäeval finantsvarade või finantsvarade grupi allhindlusevajadusele viitavaid asjaolusid. Finantsvara või finantsvarade grupi väärtus on langenud ning vastav allhindlus kajastatakse ainult juhul, kui allhindluse vajadusele viitavad objektiivsed asjaolud, mis selgusid pärast vara esmast kajastamist („kahjulik sündmus“) ja see kahjulik sündmus (kahjulikud sündmused) omab mõju finantsvara või finantsvarade grupi usaldusväärselt mõõdetavale tuleviku rahavoole. Objektiivne asjaolu, mis viitab finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse langusele on kontsernile kättesaadav informatsioon nagu näiteks:

- võlgniku olulised finantsraskused;
- lepingutingimuste rikkumine, sealhulgas maksete mittetähtaegne laekumine;
- tõenäosus, et võlgnik on pankrotti minemas;
- finantsvara aktiivse turu kadumine seoses finantsraskustega;
- teadaolev informatsioon, mis viitab olulisele langusele finantsvara või finantsvarade grupi oodatud tuleviku rahavoogudes, kuigi nimetatud langust ei ole võimalik veel usaldusväärselt mõõta.

Kui korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud laenu ja nõuete või lõpptähtajani hoitavate väärtpaberite väärtuse langusele viitavad objektiivsed asjaolud, siis tekkinud kahju leitakse vara bilansilise maksumuse ja tuleviku rahavoogude nüüdisväärtuse (välja arvatud tuleviku allahindlused, mis on juba arvesse võetud) vahena, mis on diskonteeritud finantsvara sisemise intressimäära abil. Vara bilansilist maksumust vähendatakse läbi nõuete allhindluse konto ja tekkinud kahju kajastatakse kasumiaruandes.

Kui järgnevatel aruandeperioodidel kajastatud vara väärtuse langus peaks vähenema ning seda sündmust on võimalik usaldusväärselt seostada sündmusega, mis leidis aset pärast allhindluse kajastamist (näiteks krediidi reitingu paranemine), siis esialgselt kajastatud allhindlus tühistatakse. Tühistatud allhindlus kajastatakse kasumiaruandes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud bilansis ülikviidid ja väga väikese väärtuse muutumise riskiga vahendeid, näiteks sularaha kassas, raha arvelduskontodel ja kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Rahavoogude aruandes on äritegevuse rahavoogude koostamisel kasutatud kaudset meetodit.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanga valuutakursid (kuni 31.12.2010 Eesti Panga valuutakursid). Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga (kuni 31.12.2010 Eesti Panga) valuutakursside alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglasel väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

Välismaal asuvate tütarettevõtete arvestusvaluutaks on nende majanduskeskkonna valuuta, mistõttu konsolideerimisel on nende tütarettevõtete aruanded välisvaluutast ümber arvestatud eurodesse; seejuures vara ja kohustuste kirjed on ümber hinnatud bilansipäeva Euroopa Keskpanga (kuni 31.12.2010 Eesti Panga) valuutakursside alusel, tulud ja kulud aasta kaalutud keskmise valuutakursi alusel ning muud omakapitali muutused nende tekkimise päeva kursi alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud omakapitalis kirjel Realiseerimata kursivahed ja konsolideeritud koondkasumiaruandes kirjel Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima

tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

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

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdü tütarettevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (sh firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist.

Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtteks või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtted on ettevõtted, kus kontsern omab olulist mõju, kuid mitte kontrolli tegevus- ja finantspoliitika üle. Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui emaettevõtte omab 20 kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest. Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse algselt soetusmaksumuses ning edaspidi kapitaliosaluse meetodil. Investeeringud sidusettevõtetesse sisaldavad soetamisel identifitseeritud firmaväärtust (millest on maha arvatud allahindlused).

Kontserni osa sidusettevõtte pärast omandamiskuupäeva tekkinud kasumis või kahjumis kajastatakse kontserni kasumiaruandes, ning kontserni osa otse sidusettevõtte omakapitalis kajastatud omandamiskuupäevajärgselt tekkinud muutustes kajastatakse otse kontserni omakapitali kirjetel. Soetamisjärgselt toimunud muutustele vastavalt korrigeeritakse sidusettevõttesse tehtud investeeringu bilansilist maksumust. Kui kontserni osa sidusettevõtte kahjumist on võrdne või ületab kontserni investeeringu väärtust sidusettevõttesse, siis kajastatakse edaspidi tekkivaid kahjumeid ainult juhul, kui kontsernil on siduvaid kohustusi või ta on teinud makseid sidusettevõtte nimel.

Omahelistest tehingutest tulenevad realiseerumata kasumid on vastavalt kontserni osalusele sidusettevõttes elimineeritud. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Sidusettevõtte finantsaruannete koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtteid on vajadusel muudetud vastavaks kontserni poolt rakendatavate arvestuspõhimõtetele.

Osalust omandatud sidusettevõtte varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real Sidusettevõtete aktsiad või osad.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning 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 (s.t vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. 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. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes üldhalduskuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse bilansi real Varud, juhul kui on tegemist müügi eesmärgil ehitatava või soetatud objektiga, sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Kinnisvara hoidmisega või kasutusega seotud

intressikulusid ei kapitaliseerita.

Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms kaupa) või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist. Kinnisvara müügil sõlmitakse võrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest, transpordi- ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud on bilansis hinnatud lähtuvalt sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või neto- realiseerimismaksumus. Netorealiseerimismaksumus on müügihind, millest on maha arvatud eeldatavad müügiga seotud kulud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud on näidatud soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringutena näidatud hooneid amortiseeritakse lineaarselt 12,5 – 33,3 aasta jooksul. Maad ei amortiseerita.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse 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. 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

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul, kui üks aasta. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalne põhivara on bilansis näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana kui on tõenäoline, et kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulusid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeast järgnevalt:

- ehitised 10-33,3 aastat;
- masinad ja seadmed 2-20 aastat;
- muu materiaalne põhivara 2,5-5 aastat;
- hoonestusõigus 50 aastat.

Maad ei amortiseerita.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ja varadele määratud lõppväärtuste põhjendatust.

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

Põhivara hinnatakse alla selle kaetavale väärtusele juhul, kui varaobjekti kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest. Kaetav väärtus on kas vara netomüügihind või vara kasutusväärtus, sõltuvalt sellest, kumb on kõrgem.

Immateriaalset vara kajastatakse bilansis siis, kui vara on kontserni poolt kontrollitav, selle kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Immateriaalse vara soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ning otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalne põhivara on bilansis näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtust amortiseeritakse lineaarselt, lõppväärtus on null. Väärtuse teste tehakse võimalike väärtuse languste korral.

Infosüsteemide ja tarkvara arendusega seotud kulud, mis kajastatakse immateriaalsete varadena, amortiseeritakse lineaarsel meetodil nende eeldatava kasuliku eluea (2-20 aasta) jooksul.

Vara väärtuse langus

Piiramatult kasuliku elueaga immateriaalset vara (sealhulgas firmaväärtus) ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes selle bilansilist maksumust kaetava väärtusega. Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügiikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata) ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik

Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kohustus kajastatakse bilansis renditud vara õiglasel väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel renditud immateriaalset põhivara amortiseeritakse kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, sõltuvalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi kohustust vähendatakse põhiosa tagasimaksetega, rendimaksete intressikulude kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Kasutusrendimaksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna tekkepõhiselt rendiperioodi jooksul.

Kontsern kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirendi tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulud (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimisühemõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulud 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

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

intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil 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.

Laenudega seotud kulutused kantakse kuludeks nende tekkimise perioodil.

Faktooring

Tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõuete edasimüügil (faktooring) laekunud summade kajastamine sõltub sellest, kas nõude ostjal (faktoori) on õigus see müüjale selle mittelaekumise korral tagasi loovutada (regressiõigusega) või mitte (regressiõiguseta). Regressiõiguseta faktooringu korral kajastatakse laekunud summad nõuete vähendusena. Nõude raamatupidamisväärtuse ja laekunud raha vahe kajastatakse perioodi kuludes. Regressiõigusega faktooringut käsitletakse kui nõuete tagatisel võetud finantskohustust. Kuni nõude laekumiseni faktooreile kajastatakse nõuete müügist laekunud summad intressikandvate kohustustena. Nõude raamatupidamisväärtuse ja laekunud raha vahe kajastatakse perioodi finantskuludes.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse tõenäolisi tegevusest tingitud või juriidilisi kohustusi, mis tulenevad enne bilansipäeva toimunud sündmustest. Eraldise moodustamine või olemasoleva eraldise suurendamine kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Eraldisi kajastatakse bilansis kohustuse täitmiseks juhtkonna parima hinnangu kohaselt tõenäoliselt vajamineva summa nüüdisväärtuses, kasutades maksueelset diskontomäära, mis kajastab hetke turuhinnanguid raha ajaväärtusele ja neid kohustusele iseloomulikke riske, mis ei kajastu sellega seotud kulutusi käsitlevas parimas hinnangus.

Kontserni ehitusettevõtted annavad ehitusseaduse järgi ehitistele 2-aastase kestusega garantiid. Garantiieraldise arvutamisel lähtutakse juhtkonna hinnangust ja eelmiste perioodide kogemustest tegelike garantiikulude osas.

Ehituslepingutest eeldatavalt tulenev kahjum tuleb kajastada koheselt kuluna. Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatakse eraldis vastavalt lõpuleviimata ehituslepingute osadele.

Müüdnud korteriprojektidele moodustatakse kontsernis veel tegemata kuludele ja saabumata arvetele eraldis, mis kajastatakse kasumiaruandes kuluna ja bilansis kohustusena.

Tingimuslike kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustusi ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha aktsionäridele väljamakseid.

Tulud

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses.

Tulu kaupade, sh ka kinnisvara müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kui kaupa vahetatakse temast erineva kauba või teenuse vastu, käsitletakse seda vahetust kauba müügina. Tulu hindamise aluseks on sellisel juhul saadava kauba või teenuse õiglane väärtus, millele liidetakse juurde või millest arvatakse maha täiendavalt saadud või makstud rahasummad. Kui saadud kauba või teenuse õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, võetakse tulu hindamise aluseks vahetuseks antud kauba või teenuse õiglane väärtus, millele liidetakse juurde või millest arvatakse maha täiendavalt saadud või makstud rahasummad.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lõpetamata ehituslepingud

Tulu teenuste müügist on kajastatud vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval. Lõpetamata ehituslepingute tulud ja kulud on vastavusse viidud valmidusastme meetodil. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest. Lepingu tegelikud kulud koosnevad ehituslepingu otse- ja üldkuludest.

Kui tellijale on bilansipäevaks esitatud arveid suuremas või väiksemas summas, kui valmidusastme meetodil arvestatud tulu, siis kajastatakse vahet bilansis kohustuse või nõudena.

Kui on tõenäoline, et lepingu kogukulud ületavad lepingu kogutulusid, kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses koheselt kasumiaruandes.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekib edasilükkunud tulumaksukohustus või -vara Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt (2014. aastal kehtis maksumäär 21/79 netodividendidena väljamakstud summalt). Dividendide väljamaksmisega kaasnevad tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Lätis ja Leedus asuvate tütarettevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eesti ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

Edasilükkunud tulumaks on arvestatud kõikidelt olulistelt ajutistelt erinevustelt maksuarvestuse ja finantsraamatupidamise varade ja kohustuste väärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse ettevõtte bilansis juhul, kui on tõenäoline, et see tulevikus realiseerub.

Kontserni kuuluvad Läti, Leedu, Soome ja Venemaa juriidilised isikud arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi, Leedu Vabariigi, Soome Vabariigi ja Venemaa Föderatsiooni seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse ettevõtete kasum 15%lise tulumaksumääraga (2014: 15%), Leedu Vabariigis 15%lise tulumaksumääraga (2014: 15%), Soome Vabariigis 20%lise tulumaksumääraga (2014: 20%) ja Venemaa Föderatsioonis tulumaksumääraga 20% (2014: 20%).

Seotud osapooled

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- olulist mõju omavad aktsionärid;
- sidusettevõtted;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted;
- ettevõtted, millel on ASga Riverito ühine juhtimise võtmepersonal.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	161 819	177 818
Läti	82 624	84 215
Leedu	45 848	31 474
Soome	2 843	86
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	293 134	293 593
Kokku müügitulu	293 134	293 593
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitusteenused	178 441	203 926
Kinnisvaraarenduste müük	69 930	45 575
Kasutusrent	29 561	28 876
Kinnisvara haldus	10 991	11 300
Reklaamiteenused	1 378	1 468
Muud teenused	2 833	2 448
Kokku müügitulu	293 134	293 593

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Tooraine ja materjal	35 382	44 214	
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	23 528	20 737	
Tööjõukulud	22 932	22 083	
Amortisatsioonikulu	9 183	9 067	
Ehitusteenused	119 380	110 854	
Projekteerimine	2 158	2 975	
Kinnisvara halduskulud	7 601	8 283	
Ehitusmehhanismid ja transport	9 096	9 243	
Varude allahindlus	1 248	400	14
Varude allahindluse tühistamine	0	-850	14
Muud	13 472	16 411	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	243 980	243 417	

Lisa 4 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Transpordikulud	216	232
Tööjõukulud	2 678	2 702
Amortisatsioonikulu	93	43
Reklaam, sponsorlus	2 937	3 000
Ehituskonkursid	37	45
Muud	181	476
Kokku turustuskulud	6 142	6 498

Lisa 5 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Transpordikulud	321	418
Mitmesugused bürookulud	628	614
Tööjõukulud	8 035	7 823
Amortisatsioonikulu	814	747
Muud	1 973	1 929
Arvutustehnika ja tarkvara	474	384
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	706	730
Kokku üldhalduskulud	12 951	12 645

Lisa 6 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Kasum materiaalse põhivara müügist	117	28
Trahvid, viivised ja hüvitised	24	57
Intressitulu äritegevusest	1 620	1 576
Laekunud ebatõenäolised nõuded	3	20
Muud	266	468
Kokku muud äritulud	2 030	2 149

Lisa 7 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kahjum valuutakursi muutustest	1	0	
Trahvid, viivised ja hüvitised	15	8	
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	32	201	
Kinnisvarainvesteeringute allahindlus	747	1 492	17
Muud	282	201	
Kokku muud ärikulud	1 077	1 902	

Lisa 8 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	25 703	24 945
Sotsiaalmaksud	7 942	7 663
Kokku tööjõukulud	33 645	32 608
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	827	819

Lisa 9 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha kassas	4	10
Arvelduskontod	87 575	72 204
Üleööpangadeposiidid	7 234	13 987
Kuni 3-kuulised tähtajalised pangadeposiidid	0	3 000
Kokku raha	94 813	89 201

Seisuga 31.12.2015 oli üleööpangadeposiitide kaalutud keskmine intress 1% (31.12.2014: 1%).

Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	29 580	16 899	12 681	11
Ostjatelt laekumata arved	30 445	17 764	12 681	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-865	-865	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	352	352	0	28
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 445	2 445	0	12
Muud nõuded	15 212	6 752	8 460	13
Laenuõuded	9 859	1 499	8 360	
Intressinõuded	315	215	100	
Viitlaekumised	5 038	5 038	0	
Ettemaksed	2 938	2 938	0	
Tulevaste perioodide kulud	861	861	0	
Muud makstud ettemaksed	2 077	2 077	0	
Edasilükkunud tulumaksuvara	4 061	0	4 061	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 588	29 386	25 202	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	41 357	29 999	11 358	11
Ostjatelt laekumata arved	42 692	31 334	11 358	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 335	-1 335	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	40	40	0	28
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	797	797	0	12
Muud nõuded	15 637	14 207	1 430	13
Laenuõuded	3 576	2 288	1 288	
Intressinõuded	541	399	142	
Viitlaekumised	11 520	11 520	0	
Ettemaksed	4 786	4 786	0	
Tulevaste perioodide kulud	749	749	0	
Muud makstud ettemaksed	4 037	4 037	0	
Edasilükkunud tulumaksuvara	4 267	0	4 267	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	66 884	49 829	17 055	

Lisa 11 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Ostjatelt laekumata arved	17 764	31 334
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-865	-1 335
Kokku nõuded ostjate vastu	16 899	29 999
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-1 335	-1 372
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	2	20
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-32	-97
Lootusetuks tunnistatud nõuded	500	114
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-865	-1 335

Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	542	1 146	80	1 162
Käibemaks	1 868	2 588	698	2 081
Üksikisiku tulumaks	0	513	0	514
Erisoodustuse tulumaks	0	24	0	41
Sotsiaalmaks	0	986	0	971
Kohustuslik kogumispension	0	47	0	44
Töötuskindlustusmaksed	0	57	0	61
Maamaks	0	95	0	100
Intress	0	19	0	20
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	35	66	19	69
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 445	5 541	797	5 063

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud real "tulumaks" aruandeperioodi tulumaksukulu 2406 tuhat eurot (2014: 3789 tuhat eurot) sh

- ettevõtte tulumaksu kulu 2992 tuhat eurot (2014: 2173 tuhat eurot);
- dividendide tulumaksu kulu 906 tuhat eurot (2014: 1962 tuhat eurot) ja dividendide tulumaksu tulu 1643 tuhat eurot (2014: 0 eurot). Dividendide tulumaksu tulu tekkis eelmisel aastal emaeetevõttes loodud dividendide tulumaksu eraldise tühistamisest. Tütarettevõtetele saadi sellisel hulgal maksustatud dividende, et emaeetevõttel ei teki tulumaksukulu seoses väljakuulutatud dividendide väljamaksmisega;
- edasilükkunud tulumaksu kulu 151 tuhat eurot (2014: -346 tuhat eurot).

Edasilükkunud tulumaksuvara saldo oli 31.12.2015 seisuga 4061 tuhat eurot (31.12.2014: 4267 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksuvara vähenes 206 tuhat eurot (2014: suurenes 858 tuhat eurot) (lisa 10).

Edasilükkunud tulumaksukohustuse saldo oli 31.12.2015 seisuga 3863 tuhat eurot (2014: 3712 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksukohustus vähenes 2015.aastal 151 tuhat eurot. Dividendide tulumaksukohustus oli 31.12.2015 seisuga 0 eurot (31.12.2014: 1643 tuhat eurot) (lisa 25).

Seisuga 31.12.2015 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 173 338 tuhat eurot (31.12.2014: 148 598 tuhat eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks täiendav dividendide tulumaks summas 43 334 tuhat eurot (31.12.2014: 37 150 tuhat eurot).

Lisa 13 Muud nõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenuõuded	9 859	1 499	8 360	
sidusettevõtetele	4 933	1 467	3 466	28
muudele seotud isikutele	3 394	0	3 394	28
teistele	1 532	32	1 500	
Intressinõuded	315	215	100	
sidusettevõtetele	223	193	30	28
muudele seotud isikutele	70	0	70	28
teistele	22	22	0	
Viitlaekumised	5 038	5 038	0	
Ehitustööde tellijatelt saada	3 915	3 915	0	
Muud viitlaekumised	1 123	1 123	0	
Kokku muud nõuded	15 212	6 752	8 460	10
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenuõuded	3 576	2 288	1 288	
sidusettevõtetele	1 810	1 415	395	28
muudele seotud isikutele	893	0	893	28
teistele	873	873	0	
Intressinõuded	541	399	142	
sidusettevõtetele	394	383	11	28
muudele seotud isikutele	131	0	131	28
teistele	16	16	0	
Viitlaekumised	11 520	11 520	0	
Ehitustööde tellijatelt saada	10 291	10 291	0	
Muud viitlaekumised	1 229	1 229	0	
Kokku muud nõuded	15 637	14 207	1 430	10

Lühiajaliste laenude intressimäär on vahemikus 4,0-7,0% (2014: 3,5–8,0%) ning alusvaluutaks EUR.

Pikaajaliste laenude maksetähtaeg on 2 kuni 3 aastat. Keskmine intressimäär pikaajalistele laenudele on 3,5-8,0% (2014: 7%) ning alusvaluutaks EUR.

Lisa 14 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Tooraine ja materjal	600	681	
Lõpetamata toodang	28 397	21 305	
Valmistoodang	19 603	37 847	
Müügiks ostetud kaubad	58 356	60 573	
ostetud kinnistud müügiks	57 804	60 010	
ostetud hoonestusõigus müügiks	58	53	
ostetud muud kaubad müügiks	494	510	
Ettemaksed varude eest	1 672	1 783	
ettemaksed kinnisvara eest	1 087	1 086	
ettemaksed muude varude eest	585	697	
Kokku varud	108 628	122 189	
	2015	2014	Lisa nr
Varude allahindlus ja mahakandmine	1 248	-450	3

2015.aastal on varudes allahinnatud nende neto realiseerimisväärtuseni valmistoodangut 570 tuhande euro võrra (2014: 850 tuhande euro võrra tühistati allahindlust) ja ostetud kinnistuid müügiks 678 tuhande euro (2014: 258 tuhande euro) võrra. Lõpetamata toodangut 2015.aastal alla ei hinnatud (2014: 142 tuhat eurot) (lisa 3).

Seisuga 31.12.2015 on laenude tagatisteks panditud varusid summas 42 577 tuhat eurot (31.12.2014: 37 649 tuhat eurot) (lisa 22).

Lisa 15 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11520257	AS Merko Ehitus	Eesti	ehitus ja kinnisvara	72	72
10278893	E.L.L. Kinnisvara AS	Eesti	kinnisvara	100	100
10068022	Järvevana OÜ	Eesti	ehitus ja kinnisvara	100	100
11339463	OÜ Kivikaevur	Eesti	kaevandamine	100	100
11306854	OÜ Aidu Tööstuspark	Eesti	kinnisvara	100	100
11306819	OÜ Viru Tööstuspark	Eesti	kinnisvara	100	100
	AS Merko Ehitus (72%) kontserni tütarettevõtted:				
12203636	AS Merko Ehitus Eesti	Eesti	ehitus	100	100
10344640	Tallinna Teede AS	Eesti	teedehitus	100	100
10871670	OÜ Tevener	Eesti	kaevandamine	100	0
10766693	AS Vooremaa Teed	Eesti	teedehitus	100	100
11767130	AS Merko Infra	Eesti	ehitus	100	100
18012245	AS Gustaf	Eesti	ehitus	100	100
10081063	AS Merko Tartu	Eesti	ehitus	66	100
11406685	OÜ Raadi Kortermaja	Eesti	kinnisvara	66	0
10722444	OÜ Fort Ehitus	Eesti	ehitus	75	75
11502992	OÜ Mineraal	Eesti	kaevandamine	100	100
12553492	OÜ Heamaja	Eesti	kinnisvara	100	100
10677241 *	OÜ Rannamõisa Kinnisvara	Eesti	kinnisvara	0	100
111610080	UAB Merko Statyba	Leedu	ehitus	100	100
302621756	UAB Statiniu priežiura ir administravimas	Leedu	ehitus	100	100
12202430	OÜ Merko Property	Eesti	kinnisvara	100	100
302522060	UAB Balsiu mokyklos SPV	Leedu	kinnisvara	100	100
302552438	UAB Merko Bustas	Leedu	kinnisvara	100	100
302574064	UAB MN Projektas	Leedu	kinnisvara	100	100
302595215	UAB Jurininku aikštele	Leedu	kinnisvara	100	100
303112840	UAB Kražiu Projektas	Leedu	kinnisvara	100	0
303226705	UAB VPSP1	Leedu	kinnisvara	100	100
303306208	UAB Timana	Leedu	kinnisvara	100	100
10590285	Ringtee Tehnopark OÜ	Eesti	ehitus	100	0
10712612	OÜ Jõgeva Haldus	Eesti	kinnisvara	100	100
11035852	OÜ Metsailu	Eesti	kinnisvara	100	100
10878778	OÜ Maryplus	Eesti	kinnisvara	100	0
10640545	OÜ Constancia	Eesti	kinnisvara	100	0
10723293	OÜ Tähelinna Kinnisvara	Eesti	kinnisvara	100	100
12380769	Väike-Paekalda OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
12380679	Suur-Paekalda OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
40003845809	SIA Merko Investments	Läti	valdus	100	100

11206791	OÜ Merko Investments	Eesti	valdus	100	100
40003304295	SIA Merks	Läti	ehitus	100	100
40003025769	SIA SK Viesturdarzs	Läti	kinnisvara	100	100
40003657280	SIA Merks Investicijas	Läti	kinnisvara	100	100
40003601982	SIA Industrialas Parks	Läti	kinnisvara	100	100
40003602066	SIA Elniko	Läti	kinnisvara	100	100
40003680893	SIA Ropažu Priedes	Läti	kinnisvara	100	100
40103158964	PS Merko-Merks	Läti	ehitus	100	100
50003063391	SIA Zakusala Estates	Läti	kinnisvara	75	75
2463604-6	Merko Finland Oy	Soome	ehitus	100	100
2675681-8	Hartian Oy	Soome	kinnisvara	0	75
2678230-3	As.Oy Helsingin Pestikuja 1	Soome	kinnisvara	0	75
1129847028288	Lenko Stroi LLC	Venemaa	ehitus	100	100
	E.L.L. Kinnisvara AS (100%) kontserni tütarettevõtted:				
10726169	OÜ Delta Plaza:	Eesti	kinnisvara	100	100
10674656	Donate Grupp OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
11424097	Matrix Consulting OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
11424080	Mere Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
10677241 *	OÜ Rannamõisa Kinnisvara	Eesti	kinnisvara	100	0
10711771	OÜ Panorama City	Eesti	kinnisvara	100	100
11302276	OÜ Sõpruse Investeeringud	Eesti	kinnisvara	93	93
11220963	Sõpruse Ärimaja OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
10722964	OÜ Veeilu	Eesti	kinnisvara	100	100
10728820	OÜ Veelina Kinnisvara	Eesti	kinnisvara	100	100
10378260	OÜ Kõltsu Mõis	Eesti	kinnisvara	100	100
12927541	Tiigiveski Arendus OÜ	Eesti	kinnisvara	0	100
40003407381	SIA E.L.L. Nekustamie Ipasumi	Läti	kinnisvara	100	100
40103676080	SIA Polystar 2	Läti	kinnisvara	100	100
40003523160	SIA MKEE	Läti	kinnisvara	75	75
40003990413	SIA Skanstes Biznesa Centrs	Läti	kinnisvara	100	100
40003523495	SIA Tirdzniecibas Centrs Pleskodale	Läti	kinnisvara	75	75
40003601821	SIA E.L.L. Buve	Läti	kinnisvara	100	100
40003646431	SIA Darzciema Nami	Läti	kinnisvara	51	51
126094641	UAB Centresta	Leedu	kinnisvara	75	75
211659210	UAB E.L.L. Nekilnojamas Turtas	Leedu	kinnisvara	100	100
123543013	UAB Agrejas	Leedu	kinnisvara	100	100
125765062	UAB Panorama LT	Leedu	kinnisvara	75	75
300073193	UAB Titvesta	Leedu	kinnisvara	100	0
304115387	UAB Narbuto 5	Leedu	kinnisvara	0	100
304115355	UAB Rinktines NT	Leedu	kinnisvara	0	100

- Kontsernisese tehinguna omandas 25. märtsil 2015 tütarettevõtte AS Merko Ehitus tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti 100%lise osaluse äriühingus OÜ Rannamõisa Kinnisvara tütarettevõtetelt E.L.L. Kinnisvara AS. Lisaks on pooled sõlminud 100%lise osaluse tagasimüümiseks optsoonilepingu realiseerimise tähtajaga hiljemalt 29. juuni 2016 juhuks, kui ebaõnnestub OÜle Rannamõisa Kinnisvara kuuluvate kinnistute müük kolmandatele isikutele.

29. aprillil 2015 AS Merko Ehitus aktsionäride üldkoosolek otsustas vähendada ettevõtte aktsiakapitali summas 4071 tuhat eurot, mis maksti aktsionäridele välja 16. novembril 2015. Emaettevõttele AS Riverito kuulus sellest 72% ehk 2931 tuhat eurot, vähemusosanikele 1140 tuhat eurot.

Tütarettevõtte AS Merko Ehitus kontsernis toimused 2015.aastal järgmised tütarettevõtetega seotud tegevused:

22. detsembril 2014 algatas AS Merko Ehitus 100%lises omaduses olevate kinnisvaraarendusega tegelevate tütarettevõtete OÜ Metsailu, OÜ Ringtee Tehnopark, OÜ Maryplus ja OÜ Constancia ühendamise, eesmärgiga hoida kokku antud ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulusid. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimus 3. juulil 2015.

6. veebruaril 2015 teostas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte Merko Finland Oy rahalise sissemakse summas 2250 eurot 75%lise tütarettevõtte Hartian Oy osakapitali. Tütarettevõtte osakapital on kokku 3000 eurot. Ettevõtte asutati eesmärgiga soetada Helsingis Pestikuja 1, 10 eramaja ehitusõigusega elamukvartal. 20. märtsil 2015 teostas Merko Finland Oy 75%line tütarettevõtte Hartian Oy rahalise sissemakse Pestikuja 1 eramaja arenduse ja haldamise eesmärgil asutatud 100%lise tütarettevõtte Asunto Oy Helsingin Pestikuja 1 osakapitali summas 2500 eurot.

4. märtsil 2015 algatas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti oma 66%lises omanduses oleva ehitustegevusega seotud ettevõtte AS Merko Tartu ja AS Merko Tartu 100%lises omanduses oleva kinnisvaraarendustega seotud ettevõtte Raadi Kortermaja OÜ ühendamise, ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulude kokkuhoiu eesmärgil. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimus 15. aprillil 2015.

AS Merko Ehitus 100%lise tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti tütarettevõtte AS Merko Tartu aktsionärid otsustasid 19. mail 2015 kiita heaks 14. mail 2015 allkirjastatud notariaalse jagunemiskava, mille kohaselt viiakse läbi AS Merko Tartu jagunemine eraldumise teel. Vastavalt aktsionäride poolt heakskiidetud jagunemiskavale kajastati II kvartalis 2015 AS Merko Tartu netovarade üleminek 1026 tuhande euro väärtuses omandavale ühingule OÜ Ignatsi (asutamisel) ja mittekontrolliva osaluse vähenemine 1023 tuhande euro võrra. AS Merko Tartu jagunemise tulemusena on tehingu mõju AS Merko Ehitus konsolideeritud tulemile kahjum 3 tuhat eurot, varadele vähenemise mõju 987 eurot ja kohustustele suurenemise mõju 39 tuhat eurot. Jagunemise eelselt kuulus ASst Merko Tartu ASle Merko Ehitus Eesti 66% ja vähemusosaniikule Margus Kullile 34%. Jagunemise tulemusena tühistatakse vähemusosaniikule kuuluvad AS Merko Tartu 4000 nimiväärtuseta aktsiat ja vähendatakse vastavalt AS Merko Tartu aktsiakapitali 27 tuhande euro võrra lihtsustatud korras 53 tuhande euroni. AS Merko Tartu ainuaktsionäriks AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti. Lõplik jagunemiskanne äriregistris toimus 23. juulil 2015. Tehingujärgselt teostati vastavalt jagunemiskavale rahaline väljamakse summas 41 tuhat eurot.

4. märtsil 2015 algatas AS Merko Ehitus 100%lise omanduses oleva Leedu tütarettevõtte UAB Merko Bustas restruktureerimise, mis osaliselt viidi läbi II kvartalis 2015. Restruktureerimiskava kohaselt asutas AS Merko Ehitus 14. mail 2015 aktsiakapitaliga 2896 eurot Leedus 100%lise tütarettevõtte UAB Kražiu valdymas, mis võttis vastavalt 18. mail 2015 sõlmitud varade üleandmise aktille üle UABst Merko Bustas eraldumise teel jagunenud varad, sh 100%lise osaluse tütarettevõttes UAB Kražiu Projektas. Restruktureerimine viidi lõpule 1. septembril 2015, mil UAB Kražiu valdymas ja UAB Kražiu Projektas ühendati AS Merko Ehitus 100%lise tütarettevõttega UAB Merko Statyba ning tehti ühinemiskanne äriregistris.

31. juulil 2015 algatas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti protsessi oma 100%lises omanduses oleva teedeehituse ja -hooldusega seotud ettevõtte Tallinna Teede AS ja Tallinna Teede AS 100%lises omanduses oleva kaevandamisega seotud ettevõtte Tevener OÜ ühendamiseks, ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulude kokkuhoiu eesmärgil. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimus 14. septembril 2015.

Tütarettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS kontsernis toimused 2015.aastal järgmised tütarettevõtetega seotud tegevused:

E.L.L. Kinnisvara asutas aruandeaastal järgmiseid kinnisvara arendusega tegelevaid 100%lisi tütarettevõtteid:

- 9. oktoobril 2015 Tiigiveski Arenduse OÜ osakapitaliga 2500 eurot;
- 14. oktoobril 2015 UAB Narbuto 5 ja UAB Rinkines NT, kumbki osakapitaliga 2500 eurot;
- 23. detsembril 2015 SIA SBC 08, SIA SBC 10 ja SIA SBC 15, kõik osakapitaliga 2800 eurot.

Aruandeaastal suurendas E.L.L. Kinnisvara AS tütarettevõtete omakapitali:

- UAB E.L.L. Nekinojamas Turtas 1665 tuhande euro võrra emaettevõtte poolt antud laenu- ja intressinõude arvelt;
- UAB Rinkines NT 1398 tuhande euro võrra emaettevõtte poolt antud laenu- ja intressinõude arvelt.

Lisaks eeltoodule vähendati tütarettevõtte OÜ Delta Plaza omakapitali vabatahtlikku reservi 400 tuhande euro võrra.

17. augustil 2015 müüs E.L.L. Kinnisvara AS 100%lise osaluse Leedu tütarettevõttes UAB Titvesta müügihinnaga 7826 tuhat eurot. Kontsernis saadi müügitheingust kasumit 7534 tuhat eurot.

Lisa 16 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11338475	OÜ Pihuvere Kruus	Eesti	kaevandamine	50	50
10843283	OÜ Unigate	Eesti	kinnisvara	50	50
11900712	Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	Eesti	ehitus	50	50
10882834	Kortermaja OÜ	Eesti	kinnisvara	50	0
12674844	Kivimäe 32 OÜ	Eesti	kinnisvara	50	50
12763430	Kodusadam OÜ	Eesti	kinnisvara	50	50
10713422	Viru Väljaku Arenduse OÜ	Eesti	kinnisvara	50	50
10235684	OÜ Vara HTG	Eesti	kinnisvara	50	50
10218510	OÜ Hansa Hotell	Eesti	kinnisvara	50	50
12835980	Chimenela OÜ	Eesti	kinnisvara	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
OÜ Pihuvere Kruus	13	0	0	-4	9
OÜ Unigate	40	355	0	-116	279
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	19	0	0	-19	0
Kortermaja OÜ	2	0	0	-2	0
Kivimäe 32 OÜ	-7	0	0	7	0
Kodusadam OÜ	5	0	0	0	5
Viru Väljaku Arenduse OÜ	5 620	0	-2 400	2 051	5 271
OÜ Vara HTG	7 134	0	-1 427	879	6 586
OÜ Hansa Hotell	2 590	0	0	333	2 923
Chimenela OÜ	0	1	0	-1	0
Kokku	15 416	356	-3 827	3 128	15 073

17. aprillil 2015 asutas Järvevana OÜ 50%lise osalusega kinnisvaraga tegeleva sidusettevõtte Chimenela OÜ. Omandatud osaluse eest tehti rahaline sissemaks 1250 eurot.

11. detsembril 2015 otsustasid tütarettevõtte AS Merko Ehitus 50%lise sidusettevõtte OÜ Unigate osanikud suurendada ühisettevõtte osa nimiväärtust 2 euro võrra 6 tuhande euroni, eesmärgiga viia ettevõtte osakapital äriseadustiku nõuetega vastavusse. Mõlemad osanikud tasusid rahalised sissemaksed summas 355 tuhat eurot, millest 1 euro vastas osakapitali nimiväärtusele ja 354,9 tuhat eurot oli ülekurs.

22. detsembril 2015 võõrandas AS Merko Ehitus kontserni kuuluva ASi Merko Ehitus Eesti 100%line tütarettevõtte AS Merko Tartu 50%lise osaluse ühisettevõttes Kortermaja OÜ müügihinnaga 0,4 tuhat eurot ja teenides tehingust 2 tuhat eurot kahjumit. Osalus võõrandati eesmärgiga korrastada kontserni ettevõtete struktuuri ning vähendada osalusi mitteolulistest ettevõtetes.

Lisa 17 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	33 180	220 916	254 096
Akumuleeritud kulum	0	-42 572	-42 572
Jääkmaksumus	33 180	178 344	211 524
Ostud ja parendused	13 678	1 201	14 879
Müügid	-137	-17 962	-18 099
Amortisatsioonikulu	0	-6 375	-6 375
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-747	-747
Ümberklassifitseerimised	1 525	0	1 525
31.12.2015			
Soetusmaksumus	48 246	197 502	245 748
Akumuleeritud kulum	0	-43 041	-43 041
Jääkmaksumus	48 246	154 461	202 707

Seisuga 31.12.2015 veerus Ehitised on kajastatud lõpetatud ehitised jääkmaksumuses 152 111 tuhat eurot (31.12.2014: 175 438 tuhat eurot), hoonestusõigus jääkmaksumuses 18 tuhat eurot (31.12.2014: 19 tuhat eurot), lõpetamata ehitised 2297 tuhat eurot (31.12.2014: 2884 tuhat eurot) ja ettemaksed 35 tuhat eurot (31.12.2014: 3 tuhat eurot)

2015. aastal tehti lõpetamata ehituse allahindlus 747 tuhat eurot seoses kavandatava büroohoone projekti mittedobivuse tõttu.

Seisuga 31.12.2015 on laenude tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 158 049 tuhat eurot (31.12.2014: 185 735 tuhat eurot) (lisa 22).

2015. aastal teeniti kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 29 561 tuhat eurot (2014: 28 876 tuhat eurot) (lisa 2). Kõik kinnisvarainvesteeringutega seotud otsesed haldamiskulud 8844 tuhat eurot (2014: 9385 tuhat eurot) on rentnikele edasi tehtud.

Lisa 18 Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	
31.12.2014						
Soetusmaksumus	649	4 765	20 148	11 481	38	37 081
Akumuleeritud kulum	0	-1 534	-10 642	-7 361	0	-19 537
Jääkmaksumus	649	3 231	9 506	4 120	38	17 544
Ostud ja parendused	0	6	1 051	352	142	1 551
Amortisatsioonikulu	0	-156	-2 187	-1 128	0	-3 471
Müügid	0	0	-300	-437	0	-737
Ümberklassifitseerimised	0	0	33	4	-40	-3
31.12.2015						
Soetusmaksumus	649	4 764	20 154	10 217	140	35 924
Akumuleeritud kulum	0	-1 683	-12 051	-7 306	0	-21 040
Jääkmaksumus	649	3 081	8 103	2 911	140	14 884

Renditud põhivara kohta on toodud andmed lisas 20, rendimaksete kohta lisas 21.

Põhivara soetamine erineb põhivara soetamisest rahavoogude aruandes kapitalirenditud põhivara periodiseeritud maksete tõttu.

Põhivara müük on kajastatud jääkmaksumuses. Rahavoogude aruandes on müük müügihinnas ning müügitulem toodud ärikasumi korrigeerimisena.

Seisuga 31.12.2015 on laenude tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 4239 tuhat eurot (31.12.2014: 4414 tuhat eurot) (lisa 22).

Lisa 19 Immateriaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Muu immateriaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	
31.12.2014					
Soetusmaksumus	1 334	1 191	37	99	2 661
Akumuleeritud kulum	-304	-891	-23	0	-1 218
Jääkmaksumus	1 030	300	14	99	1 443
Ostud ja parendused	0	17	7	334	358
Amortisatsioonikulu	-89	-161	-5	0	-255
Müügid	0	0	-5	0	-5
Ümberklassifitseerimised	0	328	6	-334	0
31.12.2015					
Soetusmaksumus	1 334	1 427	33	99	2 893
Akumuleeritud kulum	-393	-943	-16	0	-1 352
Jääkmaksumus	941	484	17	99	1 541

Lisa 20 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
		Masinad ja seadmed	2 736		
Kapitalirendikohustused kokku	2 736	921	1 815		
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
		Maa	544		
Masinad ja seadmed	3 929	1 125	2 804	3,0%	EUR
Kapitalirendikohustused kokku	4 473	1 669	2 804		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	929	929

Masinad ja seadmed	4 508	5 368
Kokku	5 437	6 297

Lisa 21 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
Kasutusrenditulu	29 561	28 876
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	164 138	188 805
Kokku	164 138	188 805

Lisa 22 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenud	49 788	49 788			0,6-2,95%+ 1-6 kuu euribor	EUR	31.12.2016	
Laenud sidusettevõtetest	8 586	8 586			3%	EUR	31.12.2016	28
Muud laenud	1 078	1 078			5%, 6%	EUR	01.01.2016	
Lühiajalised laenud kokku	59 452	59 452						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	93 007		93 007		0,6-2,95%+ 1-6 kuu euribor	EUR	10.01.2017- 30.09.2019	
Laenud muudelt seotud isikutelt	4 701		4 701		3%, 5%	EUR	31.12.2017	28
Muud laenud	123		123		3%	EUR	31.12.2018	
Pikaajalised laenud kokku	97 831		97 831					
Kapitalirendikohustused kokku	2 736	921	1 815					
Laenukohustused kokku	160 019	60 373	99 646					

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenud	22 454	22 454			0,6-3,5%+ 1-6 kuu Euribor	EUR	31.12.2015	
Laenud sidusettevõtetele	8 586	8 586			5%	EUR	31.12.2015	28
Muud laenud	916	916			3,0 - 5,5 %	EUR	31.12.2015	
Lühiajalised laenud kokku	31 956	31 956						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	142 710		142 710		0,6-3,5%+ 1-6 kuu Euribor	EUR	24.01.2016- 30.09.2019	
Laenud muudelt seotud isikutelt	5 220		5 220		3%, 5%	EUR	30.06.18	28
Muud laenud	181		181		3%+ 3 kuu euribor	EUR	31.03.2017	
Pikaajalised laenud kokku	148 111		148 111					
Kapitalirendikohustused kokku	4 473	1 669	2 804					
Laenukohustused kokku	184 540	33 625	150 915					

Lühiajalise kohustusena on seisuga 31.12.2015 kajastatud 2 pikaajalist pangalaenu summas 45,32 miljonit eurot lõpptähtajaga 18.01.2016 ja 19.12.2016. Pangalaenu jääk 35,97 miljonit eurot refinantseeriti 2016. aasta jaanuaris SEB Vilniaus banka poolt viieks aastaks summas 50 miljonit eurot, teine lõpev laen refinantseeritakse uue pikaajalise pangalaenuga minimaalselt pangalaenu jäägiga võrdses summas.

Võetud laenude ja muude kohustuste tagamiseks on kontsern sõlminud kommertsandilepinguid, seadnud hüpoteeke varadele ja pantinud tütarettevõtte aktsiad:

Kommertsandid

	31.12.2015	31.12.2014
Vallasvara	40 074	51 412
Tähtajaline hois	37	37
Finantsvarad	13 500	14 166
Kokku	53 611	65 615

Finantsvarades sisaldub UAB Balsiu mokyklos SPV finantsvarad, mis OÜ Merko Property on pantinud Nordea Bank Finland Plc kasuks investeerimislaenu summas 6019 tuhat eurot katteks.

Hüpoteegid

	31.12.2015	31.12.2014
Varud	42 577	37 649

Materiaalne põhivara	4 239	4 414
Kinnisvarainvesteeringud	158 049	185 735
Kokku	204 865	227 798

Aktsiapandid

Lisaks finantsvarade kommertsandile on OÜ Merko Property pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Balsiu mokyklos SPV osad Nordea Bank Finland Plc kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimislaen summas 6019 tuhat eurot.

UAB Merko Bustas on pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB MN Projektas osad Swedbank AB kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimislaen limiidiga 1900 tuhat eurot.

Lisaks hüpoteegile kinnistule Vilniuses on E.L.L. Kinnisvara AS pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Panorama LT aktsiad, kaubamärgi ja pangakontod AB SEB Vilniaus bankas, "Swedbank", AB ning Nordea Bank Finland Plc kasuks. Antud pandiga on tagatud sündikaatlaen summas 60 000 tuhat eurot.

Lisa 23 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	18 848	17 689	1 159	
Võlad töövõtjatele	8 987	8 987	0	24
Maksuvõlad	5 541	5 541	0	12
Muud võlad	13 439	13 439	0	
Intressivõlad	406	406	0	
Dividendivõlad	7 560	7 560	0	28
Muud viitvõlad	5 473	5 473	0	
Saadud ettemaksed	9 909	7 469	2 440	
Kokku võlad ja ettemaksed	56 724	53 125	3 599	
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	24 333	22 689	1 644	
Võlad töövõtjatele	8 834	8 834	0	24
Maksuvõlad	5 063	5 063	0	12
Muud võlad	26 425	18 837	7 588	
Intressivõlad	1 340	1 326	14	
Dividendivõlad	15 120	7 560	7 560	28
Muud viitvõlad	9 965	9 951	14	
Saadud ettemaksed	28 023	25 379	2 644	
Kokku võlad ja ettemaksed	92 678	80 802	11 876	

Intressivõlad sisaldavad võlgu sidusettevõtetele 66 tuhat eurot (31.12.2014: 110 tuhat eurot) ja muudele seotud isikutele 162 tuhat eurot (31.12.2014: 1065 tuhat eurot) (lisa 28).

Muud viitvõlad sisaldavad kohustust ehitustööde tellijate ees summas 4575 tuhat eurot (31.12.2014: 8690 tuhat eurot).

Lisa 24 Võlad töövõtjatele

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Töötasude kohustus	6 345	6 175
Puhkusetasude kohustus	2 642	2 659
Kokku võlad töövõtjatele	8 987	8 834

Lisa 25 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2015	Lisa nr
Ehituse garantiikohustuse eraldis	2 114	997	-732	2 379	
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	2 079	164	-1 851	392	
Eraldis müüdnud projektide kulude katteks	1 837	1 949	-1 666	2 120	
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	172	-72	0	100	
Edasilükkunud tulumaksukohustus	5 355	-1 492	0	3 863	12
Muud eraldised	234	65	-113	186	
Kokku eraldised	11 791	1 611	-4 362	9 040	
Lühiajalised	6 436	3 103	-4 362	5 177	
Pikaajalised	5 355	-1 492	0	3 863	

Edasilükkunud tulumaksukohustus seisuga 31.12.2014 sisaldab ka dividendide tulumaksu kohustust 1643 tuhat eurot (31.12.2015: 0 eurot).

Lisa 26 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Ehitusaegne garantii tellijale	9 174	17 439
Pakkumusgarantii	745	401
Garantiaaja garantii	23 988	19 110
Ettemakse garantii	2 336	7 711
Käendused	654	311
Avatud akreditiiv	2 000	1 710
Maksegarantii	30 500	0
Kokku tingimuslikud kohustused	69 397	46 682

Real „Maksegarantii“ on kajastatud ühe 2015. aastal sõlmitud ehituslepingu raames väljastatud maksegarantii finantseerimisasutuse kasuks kliendi lepinguliste jooksvate maksekohustuste täitmise tagamiseks kogusummas kuni 30 500 tuhat eurot, mille realiseerimist ei pea kontsern tõenäoliseks. Ehituslepingu raames ehitatava hoone kinnistule on kliendi lepinguliste kohustuste tagamiseks seatud finantseerimisasutuse kasuks I järjekorra hüpoteek summas 36 600 tuhat eurot ning kontserni maksegarantii tagamiseks seatud kontserni kasuks II järjekorra hüpoteek summas 8500 tuhat eurot.

Ehitusaegne garantii – garant tagab tellijale sõlmitud ehituslepingust tulenevate töövõtja kohustuste kohase täitmise.

Pakkumisgarantii – garant tagab pakkumise korraldajale, et pakkuja sõlmib korraldajaga lepingu vastavalt pakkumise tingimustele.

Garantiiaja garantii – garant tagab tellijale ehituse garantiiajal ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamise.

Ettemakse garantii – garant tagab ostjale/tellijale ettemakse tagastamise juhul, kui tarnija ei tarni kaupa või osuta lubatud teenust.

Maksegarantii – garant tagab tellija/arendaja laenu tagasimakseid.

Akreditiiv – akreditiiv on ostja ehk akreditiivi avaja panga kohustus maksta müüjale ehk akreditiivi saajale välja akreditiivi summa, kui müüja on täitnud akreditiivis määratud tingimused ja esitanud panka tingimuste täitmist tõendavad, akreditiivis loetletud, dokumendid.

31.12.2015 seisuga on kontsernis moodustatud garantiiaja garantii kohta eraldis, mis põhineb ajaloolisele kogemusele vastavalt ehituslepingute mahtudele.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 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 27 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	200	200
Aktsiate arv (tk)	270 000	270 000

2014. ja 2015. aastal aktsiakapitalis muutusi ei toimunud.

Lisa 28 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	5 508	8 652	2 243	8 696
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	16 931
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	610	0	0
Muud seotud osapooled	3 464	4 871	1 025	6 285

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud
Sidusettevõtjad	6	855	3 123
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 836	0
2014			
	Müügid	Antud laenud	Saadud laenud
Sidusettevõtjad	622	401	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	130	0	15

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2015	2014
Arvestatud tasu	3 188	3 198

Ostudes ei ole kajastatud seotud osapooltelt saadud laenudelt intressikulusid:

- sidusettevõtjad 377 tuhat eurot (2014: 435 tuhat eurot);
- juhtkonna liikmed 0 eurot (2014: 5 tuhat eurot);
- muud seotud osapooled 276 tuhat eurot (2014: 204 tuhat eurot).

Müükides ei ole kajastatud seotud osapooltele antud laenudelt intressitulusid:

- sidusettevõtjad 197 tuhat eurot (2014: 121 tuhat eurot);
- muude seotud osapooled 85 tuhat eurot (2014: 51 tuhat eurot).

Antud laenudes ei ole kajastatud muudele seotud osapooltele antud laenu summas 3625 tuhat eurot, millest on tasaarveldatud dividendikohustusega 1124 tuhat eurot.

Seotud osapoolte laenude täpsem info on toodud lisades 13 ja 22.

Seisuga 31.12.2015 on ASI Riverito omanike ees dividendikohustus summas 7560 tuhat eurot (31.12.2014: 15 120 tuhat eurot).

Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindasid. Seotud osapoolte vastu ei ole 2015. ja 2014. aastal nõudeid alla hinnatud.

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. Juhatuse liikmete ennetähtaegse tagasikutsumise või volituste lõppemisel uue teenistuslepingu mittesõlmimisel on kohustus maksta hüvitist 12-36 kuu teenistustasu ulatuses.

Lisa 29 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	27 974	6 908
Nõuded ja ettemaksud	57	58
Kokku käibevara	28 031	6 966
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9 202	9 202
Finantsinvesteeringud	16 204	16 202
Materiaalne põhivara	32	41
Kokku põhivara	25 438	25 445
Kokku varad	53 469	32 411
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	9	9
Võlad ja ettemaksud	7 707	7 723
Kokku lühiajalised kohustused	7 716	7 732
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	22	31
Võlad ja ettemaksud	0	7 560
Eraldised	0	1 643
Kokku pikaajalised kohustused	22	9 234
Kokku kohustused	7 738	16 966
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	200	200
Ülekurss	2 535	2 535
Kohustuslik reservkapital	20	20
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 690	-1 643
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 286	14 333
Kokku omakapital	45 731	15 445
Kokku kohustused ja omakapital	53 469	32 411

Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	150	150
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-144	-138
Brutokasum (-kahjum)	6	12
Üldhalduskulud	-165	-153
Muud äritulud	653	897
Kokku ärikasum (-kahjum)	494	756
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	28 155	15 225
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	3
Intressikulud	-1	-1
Muud finantstulud ja -kulud	-5	-7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	28 643	15 976
Tulumaks	1 643	-1 643
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 286	14 333

Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	200	2 535	20	28 597	31 352
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	14 333	14 333
Makstud dividendid	0	0	0	-30 240	-30 240
31.12.2014	200	2 535	20	12 690	15 445
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-9 203	-9 203
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				182 456	182 456
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014	200	2 535	20	185 943	188 698
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	30 286	30 286
31.12.2015	200	2 535	20	42 976	45 731
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-9 203	-9 203
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				183 094	183 094
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	200	2 535	20	216 867	219 622

Korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum on vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele summa, millest aktsiaselts võib teha aktsionäridele väljamakseid.

Lisa 32 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	494	756
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9	8
Muud korrigeerimised	-660	-868
Kokku korrigeerimised	-651	-860
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2	-4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-8	14
Makstud intressid	-8	-8
Kokku rahavood äritegevusest	-171	-102
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-1
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-4 202
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-30
Antud laenu tagasimaksud	0	46
Laekunud intressid	650	972
Laekunud dividendid	25 225	15 225
Muud laekumised investeerimistegevusest	2 931	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	28 806	12 010
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksud	-9	-8
Makstud dividendid	-7 560	-15 120
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 569	-15 128
Kokku rahavood	21 066	-3 220
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 908	10 128
Raha ja raha ekvivalentide muutus	21 066	-3 220
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	27 974	6 908

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.05.2016

AS Riverito (registrikood: 10068039) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TEET ROOPALU	Juhatuse liige	12.05.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Riverito aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Riverito ja selle tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2015, konsolideeritud kasumiaruannet, koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamus avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt AS Riverito ja selle tütarettevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Ago Vilu
Vandeaudiitor, litsents nr 325

Doris Egel
Vandeaudiitor, litsents nr 587

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

12. mai 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Riverito (registrikood: 10068039) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILU	Vandeaudiitor	12.05.2016
DORIS EGEL	Vandeaudiitor	12.05.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	186 680
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 925
Kokku	217 605

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	150000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6501250
Faks	+372 6501251
E-posti aadress	group@merko.ee