

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**ärinimi:** AS Riverito

**registrikood:** 10068039

**aadress:** Järvevana tee 9g

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 11314

**telefon:** +372 6501250

**faks:** +372 6501251

**e-posti aadress:** group@merko.ee

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	8
Konsolideeritud bilanss	8
Konsolideeritud kasumiaruanne	10
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	11
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	12
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	14
Raamatupidamise aastaaruande lisad	15
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	15
Lisa 2 Raha	21
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	22
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23
Lisa 5 Muud nõuded	24
Lisa 6 Varud	25
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	26
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	29
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	30
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	31
Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad	32
Lisa 12 Kapitalirent	32
Lisa 13 Kasutusrent	33
Lisa 14 Laenukohustised	34
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	36
Lisa 16 Võlad töövõtjatele	37
Lisa 17 Eraldised	37
Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad	37
Lisa 19 Aktsiakapital	38
Lisa 20 Müügitulu	39
Lisa 21 Muud äritulud	39
Lisa 22 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	40
Lisa 23 Turustuskulud	40
Lisa 24 Üldhalduskulud	40
Lisa 25 Tööjõukulud	41
Lisa 26 Muud ärikulud	41
Lisa 27 Seotud osapooled	41
Lisa 28 Konsolideerimata bilanss	43
Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne	44
Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	45
Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	46
Aruande allkirjad	47
Vandeauditiitori aruanne	48

# Tegevusaruanne

## Üldinfo

ASi Riverito peamiseks tegevuseks on ehituse- ja kinnisvaraettevõtetesse tehtud finantsinvesteeringute haldamine. Kontserni kuuluv ettevõtte AS Merko Ehitus (72%) tegutseb täna valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis, Leedus ja Norras 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 panustada kinnisvaraärrisse. Lisaks nimetatutele kuulusid 2016. aastal kontserni kaevandamisvaldkonna projektidega tegelev OÜ Pihuvvere Kruus (50%) ning 2016. aastal majandustegevust mitteomavad OÜ Aidu Tööstuspark (100%) ja OÜ Viru Tööstuspark (100%) ning OÜ Kivikaevur (100%), mille likvideerimismenetlusega alustati 2016.aasta lõpus. Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades 7 ja 8.

Vastavalt AS Riverito aktsionäride 06.detsembri 2016 otsusele omandas AS Riverito 19 460 nimiväärtuseta oma aktsiat (7,2%) neid müüa soovinud aktsionärielt 10 234,8 tuhande euro eest.

## Olulisemad kontsernis 2016.aastal toimunud ja bilansipäevajärgsed muudatused :

### Muudatused AS Merko Ehitus kontserni juriidilises struktuuris

2016. aasta veebruaris asutas AS Merko Ehitus 100%lise tütarettevõtte Norra Kuningriigis, Merko Investments AS. Tegemist oli tehnilise toiminguga, mille eesmärgiks oli juriidilise platvormi loomine tegevuseks Norra Kuningriigis. Juba 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 müügikäive 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.

2016. aastal omandas AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte UAB Merko Bustas 100%lise osaluse Leedu kinnisvaraarenduse ettevõttes UAB Rinkines projektai.

ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti tegi laenuõuete loovutamise mitterahalise sissemakse tütarettevõttesse OÜ Fort Ehitus, mille teostamise järgselt suurenes AS Merko Ehitus Eesti osalus tütarettevõttes OÜ Fort Ehitus 1% võrra 76%ni.

2016. aasta lõpus algatas AS Merko Ehitus 100%lise omanduses oleva Leedu tütarettevõtte UAB Merko Bustas restruktureerimise, mille kohaselt UAB Merko Bustas ühendab endaga oma 100%lise tütarettevõtte UAB VPSP1. Restruktureerimine viiakse lõpule 2017. aastal.

2016. aasta detsembris asutasid ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte SIA Merks ja SIA Ostas celnieks täisühingu PS Merks-Ostas-celnieks Venspils muusikakooli ja kontserdihalli ehitamisel konsortsiumi lepingu täitmiseks. SIA Merks osalus konsortsiumis on 65% ja SIA Ostas celnieks osalus on 35%.

2016. aasta detsembris algatas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti protsessi oma 100%lises omanduses olevate kinnisvaraarendustega seotud ettevõtete AS Merko Tartu, AS Gustaf, OÜ Rannamõisa Kinnisvara ja OÜ Heamaja ühendamiseks, ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulude kokkuhoiu eesmärgil. Ühendavaks ühinguks on AS Merko Tartu. Ühendatavad ühingud ühinevad ASiga Merko Tartu ning ühinemise tulemusel lõppevad ühendatavad ühingud likvideerimismenetlusega ning AS Merko Tartu saab ühendatavate ühingute õigusjärglaseks. Ühinemise tulemusel jääb jätkuvalt AS Merko Ehitus Eesti ühendava ühingu AS Merko Tartu ainuosanikuks. Ühinemise teostatakse seisuga 1. jaanuar 2017.

2017. aasta märtsis algatasid AS Merko Ehitus ja AS Ehitusfirma Rand ja Tuulberg kummagi 50%lises ühisomanduses oleva ühissetevõtte Pooloksimäe Sulgemise OÜ likvideerimismenetluse, mis viiakse lõpuni 2017. aasta suvel.

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

Uute kinnisvaraprojektide teostamiseks, eelkõige väljaspool Baltikumi, asutati 2016. aastal Hollandisse 100%line tütarettevõtte ELL Real Estate Holding B.V..

Aruandeaastal müüdi kogu osalus 100%lises tütarettevõttes Kaarnajärve Õppe- ja Spordibaas OÜ.

## Äritegevus

Kontserni 2016. aasta müügitulu oli 288,6 mln eurot vähenedes eelmise aastaga võrreldes 1,5%, kontserni puhaskasum\* vähenes 29,4% ja oli 21,8 mln eurot.

Kontserni ehitusteenuste müügituluks kujunes 2016. aastal 170,6 mln eurot, vähenedes 2015. aastaga võrreldes 4,4%. Kinnisvaraarenduse müügitulu oli 2016. aastal 74,7 mln eurot, kasv eelmise aastaga võrreldes 6,9%. Samas vähenesid renditulu 1,1% võrra 29,2 mln euroni ja kinnisvara halduse müügitulu 8,5% võrra 10,1 mln euroni.

Kokku moodustas ehitusteenuste müügitulu 59% (2015: 61%), kinnisvaraarenduse müügitulu 26% (2015: 24%), rent 10% (2015: 10%), kinnisvara haldus 4% (2015: 4%) ning muud teenused 1% (2015: 1%) kontserni aruandeaasta müügitulust.

Riverito müügitulu jagunes geograafiliselt (tuhat eurot):

	2016	2015
Eesti	180 159	161 819
Läti	60 415	82 624
Leedu	38 452	45 848
Soome	5 110	2 843
Norra	4 479	0
Kokku	<b>288 615</b>	<b>293 134</b>

Kontserni põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise meetoodika:

	2016	2015
Puhaskasumimarginaal	7,6%	10,5%
Ärikasumimarginaal	11,3%	10,6%
Omakapitali tootlus aastas	9,7%	15,1%
Aktivate tootlus aastas	4,3%	6,1%
Omakapitali määär	44,1%	44,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,6	2,0
Üldkulud müügitulust	7,0%	6,5%
Tööjõukulud müügitulust	11,4%	11,5%

Puhaskasumimarginaal : Puhaskasum / Müügitulu

Ärikasumimarginaal : Ärikasum / Müügitulu

Omakapitali tootlus aastas : Puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital\*\*

Aktivate tootlus aastas : Puhaskasum / Perioodi keskmised koguaktivad

Omakapitali määär : 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 2016. aastal ja väljavaated 2017. aastaks

### Ehitus

Baltikumi majandus jätkas 2016. aastal kasvumist, kuid eri riikides erinevas tempos – Leedu ja Eestis SKP kasvutempo kasvas ning Lätis aeglustus. Eesti ja Läti 2016. aasta SKP kasv oli Euroopa Liidus üks madalamaid ning aeglaseim pärast kriisiaastaid. SKP kasvu suurim mõjutaja kõigis kolmes Balti riigis on olnud kodumajapidamiste tarbimise kasv, mida on toetanud inimeste suurenenud ostujõud. SKP kasvu tagasihoidmise peamised põhjused on riigiti erinevad, kuid ühise nimetajana võib välja tuua väliskaubanduse aeglase kasvu ning ELi abifondide vahendite vähenemine kasutamise investeringute ja ehitussektori toetamiseks. Globaalselt oli 2016. aastal majanduskasv algselt oodatust aeglasem ning suuresti mõjutatud ebakindlusest tuleviku osas – suurenenud geopoliitilised erimeelsused ja proteksionistlikud vaated. Valitsussektori investeringud vähenesid jätkuvalt eelkõige välisfinantseerimise alanemise tõttu, tulenevalt ELi jooksva eelarveperioodi vahendite avanemise viibimisest. Ettevõtete investeringud kasvasid, tulenevalt paranenud välisnõudlusest aga ka siseriiklikult positiivsest konjunktuurist. Ehitussektoris on olemasolevad võimsused alakasutatud ja üldine kindlustunne väliskeskonna tõttu eelkõige Lätis ja Leedus, vähemal määral Eestis, madal. 2016. aastal jätkus Balti riikides ehitussektoris turureaalsusega kohanemine, kus uute suuremahuliste riigipoolsete tellimuste osakaal oli väga madal ning ettevõtetel tuli aktiivselt otsida võimalusi efektiivsuse suurendamiseks ja uute tuluallike leidmiseks.

2016. aastal tehti Balti regioonis oma jõududega ehitustöid 5450 mln euro eest, mida on 469 mln euro võrra vähem kui aasta varem (2015: 5919 mln eurot). Baltikumi ehitusturg kahanes 2016. aastal jooksevhindades 7,9% (2015: 4,1%). 2016. aasta oli teine järjestikune ehitusturu mahtude kahanemise aasta pärast 2010. aastast kestnud kasvu. Baltikumi ehitusturud on jooksevhindades endiselt Eestis ca 20%, Leedus ca 30% ja Lätis ca 40% allapoole buumiaegsete aastate 2007 ja 2008 taset. 2016. aastal näitas Eesti ehitusturg jooksevhindades Baltikumis kasvu, olles 1,8%ga plussis (2015: kahanemine 7,9%); samal ajal kahanes Läti ehitusturg 18,7% (2015: kahanemine 2,8%) ja Leedu ehitusturg 7,9% (2015: kahanemine 1,9%). 2016. aastal ehitati Leedus oma jõududega jooksevhindades 2279 mln euro eest (2015: 2475 mln euro), Eestis vastavalt 1847 mln euro (2015: 1815 mln euro) ja Lätis 1324 mln euro eest (2015: 1629 mln euro). 2016. aastal moodustas Leedu ehitusturg Baltikumi ehitusturust jätkuvalt suurima ehk 41,8%lise osa (2015: 41,8%), järgnes Eesti 33,9%lise osakaaluga (2015: 30,7%) ning Läti ehitusturg on endiselt Baltikumi ehitusturust väikseim, moodustades vastavalt 24,3% (2015: 27,5%).

Analoogselt siseriiklikule konjunktuurile toimusid muutused ka Eesti ja Läti ettevõtete poolt välisriikides tehtavate ehitustööde mahu jooksevhindades, samas kui Leedu eksport näitas vastupidist trendi. Suurimat mahtude kasvu näitas Leedu eksport 16,1%ga (2015: 19,1%), millele järgnes Eesti eksport 2,2%lise kasvuga (2015: 29,5%); Läti eksport oli ainsana Balti riikidest miinuses, kahanedes aastaga 11,0% (2015: kasv 27,2%). Eesti ettevõtete poolt välisriikides tehtud ehitustööd olid 2016. aastal 237 mln euroga (2015: 232 mln euro) summaarselt Balti riikide suurimad, millele järgnesid Leedu ettevõtetel 233 mln euroga (2015: 200 mln euro) ja Läti ettevõtetel 102 mln euroga (2015: 114 mln euro).

Vastavalt ehitustööde mahu üldisele muutusele toimusid muudatused ka elaniku kohta teostatud ehitustöodes. Ühe elaniku kohta teostati 2016. aastal ehitustöid Eestis 1405, Lätis 663 ja Leedus 794 euro eest (2015. aastal vastavalt Eestis 1381, Lätis 817 ja Leedus 852 euro eest).

2017. aastal prognoosime Balti riikides ehitustellimuste mahtude jätkuvat paigalseisu. 2016. aasta oli Baltikumis ehitussektoris keeruline aasta. Vaatamata aktiivsele elamuehitusele Balti riikide pealinnades, olid peatöövõtjate uute ehitustellimuste mahud jätkuvalt madalseisus, seda nii infrastruktuuri kui äri- ja avalike hoonete osas. Ehitusturu maht tasakaalustus eelkõige Tallinnas ja Vilniuses aktiivse elamuehituse arvelt, kuid ei anna oluliselt rohkem tööd suurtele peatöövõtjatele, kes antud vallas konkureerivad oma arendustega sageli võimalike väikearendajatega. Ehitussektori lähituleviku arengut mõjutab avaliku sektori poolsete tellimuste aktiivsus, sest on näha, et eratellimuste mahu osas kasvu oodata ei ole. Samas on näha märke, et oodatust aeglasem avaliku sektori poolne ELi eelarveperioodi raames rahastatavate ehitusprojektide ettevalmistamine ning hangete väljakuulutamise on vaikselt hoogu kogumas.

Norra ehitusturg tervikuna on jätkuvalt aktiivne. Elukondliku kinnisvara turul püsib tugev nõudlus suuremates linnades, samas peab arvestama, et riigi sisesele regionaalsed erinevused suured ning Lõuna ja Lääne Norras on mahud kahanenud. Peamine uute elamute ehitustegevus on siiski kontsentreeritud pealinna Oslo regiooni, kus nõudlus on tugev, kuid pakkumise taset pidurdab uute projektide pikk ettevalmistusperiood. Avalike hoonete ehituse vallas on turg aktiivne ning ärihoonete ehituse osas püsib turg mõeldukalt stabiilne, kuid negatiivse väljavaatega tulenevalt langenud tööhõivest ja vähenenud tarbimisest. Insenerihituse valdkonna projektide osakaal ehitusturul on jätkuvalt kasvamas, eelkõige tulenevalt suurtest avalikest investeringutest taristuprojektidesse, mis on omakorda toonud kaasa suurema konkurentsi antud tööde vallas.

Nii 2015, kui ka 2016. aastal jäi ehituse peatöövõtjate poolt sõlmitavate uute lepingute keskmine kasumlikkus eelmise aasta tasemele alla tulenevalt jätkuvalt tihedast hinnakonkurentsist, mis ei ole oluliselt muutumas 2017. aastal. Balti riikide ehitusturul kestab jätkuvalt tugev konkurents peatöövõtjate vahel ja agressiivne hinnapakumine ehitushangetel. Turul on paremini positsioneeritud efektiivsed ja paindliku kulubaasiga ehitusettevõtted. Tulenevalt tellijate jätkuvalt keskendumisest odavamale ehitushinnale, seda kahjuks tihti ka kvaliteedi arvelt, on eristumine peatöövõtjate vahelises konkurentsist jätkuvalt keeruline eelkõige lihtsamate ja väiksemate ehitusobjektide osas; samuti on jätkuvalt üleväl riskid seoses alapakkumiste tõenäosuse suurenemisega.

Arvestades tellijate poolseid nõudmisi garantiidele ja pikki maksetähtaegu, on koormus ehitusettevõtete käibevahenditele endiselt suur ning konkurentsist püsivaks on oluline ettevõtete võimekus rahavoogude juhtimisel. Kontserni ehitus ettevõtetel on võimalus kasutada kontserni suhteliselt tugevat finantspositsiooni konkurentsieelisena 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 segmendis 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) segmendile, kus konkurents hangetel on jätkuvalt väga tihe. Norra turul tegutsev Peritus Entreprenør AS peamine fookus on üldehituse valdkonnas hoonete ehitusel, kus soovitakse oma seniste teenuste ulatust laiendada. Merko kontserni üks peamisi strateegilisi eesmärke oma müügitulu ja turuosa suurendamine välisriikides.

## Kinnisvara

### Elamuarendus

Olukord Tallinna ja Vilniuse korteriturul on 2016. aasta jooksul jätkanud stabiliseerumist. Riias on korteriturg jätkuvalt suhteliselt väheaktiivne, kuigi suureneva nõudluse potentsiaaliga. Suurenenud korterite pakkumine peamiselt Tallinnas ja Vilniuses on toonud kaasa klientide ootuste kasvu hinnasoodustusteks ning mõningase müügiperioodide pikendamise osades projektides. Järsku ja pikaajalist hindade muutumist lähema aasta jooksul me ei prognoosi. Arvestades Merko kaubamärgi tuntust ja mainet korteriosijate silmis, näeme, et ka aktiivse pakkumisega korteriturul on hea nõudlus Merko kontserni poolt arendatud ja ehitatud kvaliteetsete korterite järele kõigis kolmes Balti pealinnas.

Laienenud pakkumise ning üldise teadlikkuse tõusu keskkonnas on korteriosijad üha enam orienteeritud usaldusväärsele (arendaja ja ehitaja kogemus ning maine), ehituskvaliteedile (energiaefektiivsus, helipidavus) ja lähtuvad ostuotsuste tegemisel piirkonna infrastruktuurist (parkimine, teenused, logistika). Samuti pööravad kliendid aina enam tähelepanu piirkonna elukeskkonnale tervikuna.

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

Meie eesmärk olla esindatud peamiselt korterituru keskmise hinnaklassiga segmendis ning hoolikalt valitud projektide põhisel teha üksikuid arendusi ka odavamal ning kõrgemas hinnaklassis.

### Äripindade arendus

#### Eesti

Eesti majandus kasvas 2016. aastal jätkuvalt tagasihoidlikult (+1,6%). 2017. aastal oodatakse majanduskasvu suurenemist tulenevalt investeringute taastumisest ning paranevast välisnõudlusest. Inflatsioon oli 2016. aastal väga madal (+0,1%), kuid lähiaastatel oodatakse selle mõõdukat suurenemist. Tööpuudus oli 2016. aastal 6,8% ning töötasud kasvasid aastaga 7,6% (siin ja edaspidi esitatud andmed pärinevad Colliersi, Soraineni ja EY poolt avaldatud ülevaatest „Real Estate Market Overview, Annual Review 2017“ ning Newseci ülevaatest „Property Outlook, Spring 2017“). Tallinna büroopindade kogumaht oli 2016. aasta lõpu seisuga ligikaudu 810 000 m<sup>2</sup> ning aasta jooksul lisandus 48 000 m<sup>2</sup>. 2017. aasta alguse seisuga oli ehitusfaasis kokku 124 000 m<sup>2</sup> uusi hooned, mis valmivad järgmise kahe aasta jooksul.

Büroopindade üürihinnad olid stabiilsed, kuigi pakutavate üürihindade vahemik suurenes mõnevõrra. A-klassi pindade üürihinnad olid 13,0-16,2 EUR/m<sup>2</sup> ja B1-klassi üürihinnad olid 8,5-13,0 EUR/m<sup>2</sup>. 2016. aasta lõpus oli A-klassi büroopindade vakantsus 4,8% ja B1-klassi pindade vakantsus ligikaudu 7%. Pakkumise jätkuv suuremahuline lisandumine võib turgu mõjutada suureneva vakantsuse ning üürihindade mõningase languse kaudu. Tallinna kaubanduspindade kogumaht oli 2016. aasta lõpu seisuga 600 000 m<sup>2</sup> ning see suurenes aastaga ligikaudu 39 000 m<sup>2</sup> võrra. Tallinna peamiste kaubanduskeskuste üürihinnad olid stabiilsed. 2017. aastal uute pindade märkimisväärset lisandumist ei ole ette näha, kuid pakkumise suurem kasv võib toimuda aastatel 2018-2019. Tallinna hotelliturule oli 2016. aasta väga hea aasta, kuna küllastajate arv kasvas kõikidest peamistest sihtriikidest, samuti suurenes sisemaine turism. 2016. aastal oli Tallinnas kokku 57 hotelli ning 6 563 tuba, aastaga lisandus turule ligikaudu paarsada tuba. Keskmine täituvus pealinnas oli 65,3% ning see kasvas marginaalselt. Samuti kasvas väga minimaalselt keskmine hotellitoa hind.

#### Läti

Läti majanduskasv oli 2016. aastal 1,6%, jäädes alla eelmisele aastale. Majanduskasvu peamiseks veduriks oli jätkuvalt kasvav eratarbimine. Inflatsioon oli teist aasta järjest ligikaudu 0%. Töötuse määr aasta jooksul peaaegu ei muutunud ning oli aasta keskmisena 9,7%. Töötasude kasv jätkus ka 2016. aastal, kuid aeglasemalt võrreldes kahe varasema aastaga.

Majanduse väljavaade on lähiaastatel positiivne tänu Euroopa Liidu fondidest saadavatele toetusrahadele ning krediidi kasvule. Majanduskasvu ootus on ligikaudu 3% aastas perioodil 2017-2018 tänu investeringute suurenemisele ja sellega seotud täiendavate töökohtade loomisele, töötasude ning tarbimise kasvule. Eksport peaks kasvama tänu partnerriikide paranenud majandusseisule.

Riia kinnisvaraturg oli võrreldes teiste Balti riikide pealinnadega jätkuvalt vaiksem, kuid järjest tõenäolisem on aktiivsuse oluline kasv lähiaastatel. Mitmed suured arendusprojektid on ettevalmistusfaasis ning jõudmas lähiajal ehitusetappi. Pärast mitut vaikemat aastat oli Riia bürooturg 2016. aastal veidi aktiivsem. Bürooturu kogumaht on 600 000 m<sup>2</sup> ning aasta jooksul lisandus paar väiksemat projekti kogumahuga

ligikaudu 10 000 m<sup>2</sup>. 2017. aasta alguse seisuga oli ehitusfaasis büroohooneid kogumahuga 70 000 m<sup>2</sup>. Lisaks on ettevalmistuses üle 137 000 m<sup>2</sup> uusi arendusprojekte, mis jõuavad turule lähema 3-4 aasta jooksul.

Büroopindade vakantsus oli 4,5% ning see vähenes veidi võrreldes varasema aastaga. Üürihinnad on olnud stabiilsed, püsides vahemikus 13-16 EUR/m<sup>2</sup> A-klassi büroopindadel ning 8-12 EUR/m<sup>2</sup> B1-klassi büroopindadel.

Riia kaubanduspindade turu kogumaht ei ole oluliselt muutunud juba viimased 5 aastat. 2016. aasta lõpus ning 2017. aasta alguses on avalikult teada antud paari suurema projekti peatselt algavatest ehitustöödest – lisanduv maht peaks valmima 2018. aasta II poolaastal – 2019. aasta I poolaastal. Nii üürihinnad kui ka vakantsus (3%) olid 2016. aastal stabiilsed ilma suuremate muutusteta.

#### Leedu

Leedu majandus kasvas 2016. aastal 2,3%. Majanduskasvu vedas sisemaine tarbimine, positiivselt panustasid ka paranenud ärikeskkond ja tööjõuturg. Tarbijahinnaindeks kasvas 1,7% ning 2017. aastal oodatakse hinnakasvu kiirenemist. Tööpuudus vähenes jätkuvalt ning oli 7,9%.

Vilniuse büroopindade väga aktiivsele turule lisandus aasta jooksul viis uut hoonet ning turu kogumaht kasvas 551 000 m<sup>2</sup>-ni. Pakkumise juurdekasv aruandeperioodil oli 17%, mis on suurim kasv pärast 2010. aastat. Turule on lähiaastatel lisandumas veel mitmeid uusi projekte ning 2017. aasta jooksul valmib 81 500 m<sup>2</sup> uusi büroopindasid. Tulenevalt pakkumise suurest kasvust, mis ületas 2016. aastal nõudluse kasvu, vähenesid üürihinnad A-klassi pindadel 3% ning suurenes vakantsus turul tervikuna, olles 2016. aastal 6,3% (sealhulgas oli A-klassi pindade vakantsus 3,9%). A-klassi büroopindade üürihinnad olid vahemikus 13,5-16,5 EUR/m<sup>2</sup> ja B1-klassi üürihinnad olid vahemikus 9,0-13,5 EUR/m<sup>2</sup> ning 2017. aastal oodatakse hindade mõningast langust tänu suurenevale pakkumisele. Ka on oodata jätkuvat vakantsuse kasvu.

Kaubanduspindade turul oli suurimaks muutuseks Saksa toidukaupluste keti Lidl edukas sisenemine Leedu turule, kokku avas Lidl üle riigi 22 kauplust. Vilniuse kaubanduspindade kogumaht oli 630 000 m<sup>2</sup> ning see suurenes aastaga 5,6% peamiselt tänu mitmetele laiendustele ning ümberehitustele. 2017. aastal turule uusi projekte ei lisandu. Vilniuse kaubanduskeskuste väikeste ja keskmise suurusega üüripindade üürihinnad kasvasid keskmiselt 4% ning suurte pindade üürihinnad jäid endisele tasemele. Vakantsus oli Vilniuse kaubanduskeskustes jätkuvalt väga madal.

E.L.L. Kinnisvara AS kontsern on Baltimaade suurimaid ärikinnisvara projektide haldaja ja arendaja. E.L.L. Kinnisvara eesmärk on arendada funktsionaalseid ärikeskkondi, mis sobituvad linnaruumi ja loovad täiendavat avalikku ruumi. Kogu arendusprotsessi keskmes on inimene: büroohooneite üürnike töötajad ja küllastajad, ümbruskonna elanikud ja hoonete küllastajad. Ettevõtte lähtub oma arenduses pikaajalisest strateegiast, millest tulenevalt seatakse arendustele väga kõrged kvaliteedi- ja jätkusuutlikkuse nõuded, et kinnisvara väärtus püsiks pikka aega. Lisaks kinnisvara arendamisele täidab ettevõtte ka omaniku ja haldaja rolli, kus lähtub samuti inimkesksest lähenemisest: eesmärk on pakkuda terviklahendusi, teenuseid ja kogemusi, mis aitavad E.L.L. Kinnisvara poolt arendatud ja omatud bürooosoones asuvaltel ettevõtetel oma äri kasvatada.

Tulenevalt Baltimaade ärikinnisvaraturu suuruse piirusest, äritegevusega seotud riskide kontsentreeritusest ning soovist laiendada tegevuspiirkonda, alustas E.L.L. Kinnisvara 2015. aasta kevadel väljaspool Baltikumi info kogumist investeerimisvõimaluste kohta ja mitmete projektide analüüsimist. Selle töö tulemusel omandas E.L.L. Kinnisvara 2017. aasta kevadel bürooosoon Prahast, kus ettevõttel on plaanis tegevust lähiaastatel laiendada.

Eesmärgiga hoida kinnisvara väärtust, arendab E.L.L. Kinnisvara järjepidevalt oma portfellis olevat kinnisvara. Vilniuse Panorama keskuses teostati parkimiskorruste ehitustööd, Tallinna Viru Keskusesse ja Riia Spice keskusesse paigaldati LED ekraanid. Klientide mugava ligipääsu ja parkimiskohtade arvu suurendamise eesmärgil rajati 2016. aasta lõpus Riia Spice Home kaubanduskeskuse kõrvale täiendav paarisajakohaline väljaparkla. Koostöös rahvusvahelise arhitektuurbürooga valmis analüüs Spice kaubanduskompleksi laiendamiseks ning uuendamiseks, täpsem tegevusplaan ja ajakava selgub 2017. aasta jooksul. Tallinnas asuvasse Sõpruse Ärimaja rajati koostootmisjaam, mis on energiaeefektiivne, keskkonnasõbralik ning kaasaegne lahendus elektri- ja soojusenergia koostootmiseks, vähendades üürnike kõrvalkulusid. Tallinnas asuvas Delta Plaza bürooosoones teostati peasissekäigu ümberehitustööd. Nordic Hotel Forumis uuendati konverentsiala ning peasissekäiguks paigaldati funktsionaalsem pöördüks, Tallink Express Hotellis uuendati restorani.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	95 647	94 813	2
Finantsinvesteeringud	16	15	
Nõuded ja ettemaksed	52 730	29 386	3
Varud	122 341	108 628	6
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>270 734</b>	<b>232 842</b>	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	14 362	15 073	7,8
Finantsinvesteeringud	196	196	
Nõuded ja ettemaksed	23 278	25 202	3
Kinnisvarainvesteeringud	200 925	202 707	9
Materiaalsed põhivarad	13 502	14 884	10
Immateriaalsed põhivarad	1 203	1 541	11
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>253 466</b>	<b>259 603</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>524 200</b>	<b>492 445</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	37 480	60 373	14
Võlad ja ettemaksed	61 018	53 125	15
Eraldised	5 803	5 177	17
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>104 301</b>	<b>118 675</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	133 274	99 646	14
Võlad ja ettemaksed	4 588	3 599	15
Eraldised	4 290	3 863	17
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>142 152</b>	<b>107 108</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>246 453</b>	<b>225 783</b>	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	200	200	19
Ülekurss	2 730	2 730	
Oma aktsiad	-10 235	0	19
Kohustuslik reservkapital	20	20	
Realiseerimata kursivahed	-920	-933	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	217 590	186 680	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 830	30 925	



<b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b>	<b>231 215</b>	<b>219 622</b>	
Vähemusosalus	46 532	47 040	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>277 747</b>	<b>266 662</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>524 200</b>	<b>492 445</b>	

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	288 615	293 134	20
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-242 454	-243 980	22
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>46 161</b>	<b>49 154</b>	
Turustuskulud	-6 071	-6 142	23
Üldhalduskulud	-13 989	-12 951	24
Muud äritulud	7 475	2 030	21
Muud ärikulud	-944	-1 077	26
<b>Äriksaum (kahjum)</b>	<b>32 632</b>	<b>31 014</b>	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-48	7 497	7
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	3 173	3 128	8
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	107	106	
Intressikulud	-2 287	-2 724	
Muud finantstulud ja -kulud	3	112	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>33 580</b>	<b>39 133</b>	
Tulumaks	-6 262	-2 406	4
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>27 318</b>	<b>36 727</b>	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	21 830	30 925	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	5 488	5 802	

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 318	36 727
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	19	3
<b>Kokku muu koondkasum (-kahjum)</b>	<b>19</b>	<b>3</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)</b>	<b>27 337</b>	<b>36 730</b>
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	21 843	30 926
sh vähemusosaluse osa koondkasumist (-kahjumist)	5 494	5 804

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	32 632	31 014	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	10 377	10 849	9,10,11
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-5 354	-117	21
Muud korrigeerimised	1 250	-627	
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>6 273</b>	<b>10 105</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 525	9 086	
Varude muutus	-16 776	11 167	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9 130	-22 586	
Makstud intressid	-2 542	-3 475	
Makstud ettevõtte tulumaks	-4 349	-4 256	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>10 843</b>	<b>31 055</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-3 748	-1 375	10,11
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	1 120	330	10,11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 815	-14 851	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	5 987	0	9
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	1 276	0	7
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	37	7 250	7
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-356	8
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-2	-2	
Antud laenud	-8 050	-4 635	
Antud laenude tagasimaksed	1 566	7 549	
Laekunud intressid	1 611	2 238	
Laekunud dividendid	2 950	3 827	8
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-2 068</b>	<b>-25</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	84 626	9 115	14
Saadud laenude tagasimaksed	-69 035	-21 566	14
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-864	-2 195	12
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	108	1	
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-10 235	0	
Makstud dividendid	-12 548	-10 732	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-41	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-7 948</b>	<b>-25 418</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>827</b>	<b>5 612</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	94 813	89 201	2
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>827</b>	<b>5 612</b>	
Valutakursside muutuste mõju	7	0	

Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	95 647	94 813	2
--	--------	--------	---

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital							Vähemusosalus	Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)			
	<b>31.12.2014</b>	200	2 730	0	20	-934	186 682		
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	1	30 925	5 804	36 730	
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	0	0	-3 301	-3 301	
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	0	0	0	0	0	-1 140	-1 140	
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	0	-2	-1 026	-1 028	
<b>31.12.2015</b>	200	2 730	0	20	-933	217 605	47 040	266 662	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	13	21 830	5 494	27 337	
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	0	0	-6 537	-6 537	
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	0	-10 235	0	0	0	0	-10 235	
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	0	-15	535	520	
<b>31.12.2016</b>	200	2 730	-10 235	20	-920	239 420	46 532	277 747	

Täpsustav informatsioon aktiikapitali kohta on toodud lisas 19.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS Riverito konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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 arvestusprintsiipides. 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 täpseks. 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 ja Norra krooni. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Põhiaruanded ja lisad on koostatud tuhandetes eurodes.

### Konsolideeritud aruande koostamine

Tütarettevõtted ehk ettevõtted, mille tegevust emaettevõtte AS Riverito otseselt või kaudselt läbi teiste tütarettevõtete kontrollib, on kontserni aruandes konsolideeritud rida-realt. Kontroll eksisteerib, kui emaettevõtte omab üle 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või kui emaettevõttel 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 emaettevõtet ja tema tütarettevõtteid 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 tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) 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 kauplemissuhtes;
  - lunastustähtajani hoitavad investeeringud; ning
  - müügiootel finantsvarad.
- Juhtkond määrab finantsvarade liigituse nende esmasel kajastamisel.

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

Laenuid ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenuid 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 laenude 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 allahindluse kajastamist (näiteks krediidireitingu paranemine), siis esialgselt kajastatud allahindlus tühistatakse. Tühistatud allahindlus kajastatakse kasumiaruandes.

## Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud bilansis üliikiivideid 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 -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksud, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpannga 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 Keskpannga 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 tütarrevõtte 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 tütarrevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdü tütarrevõtte tulud ja kulud kuni müügikuupäevani. Vahe müügihinna ja tütarrevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (sh firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarrevõtte müügist.

Juhul, kui tütarrevõtte 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 tütarrevõtte 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.

Omavahelistest 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 arvestuspõhimõtetega.

Osalust omandatud sidusettevõtte varades ja kohustistes 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 mittekiinnipidamine. 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 intressikulud ei kapitaliseerita.

Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms kaupa) või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist. Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja 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.

#### **Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

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 remondikulused kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeest 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**

Piiramatu 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 müügikulutused, 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 materiaalsel põhivara amortiseeritakse kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, sõltuvalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi kohustust vähendatakse põhiosa tagasimaksetega, rendimaksete intressikulu kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Kasutusrendimaksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna tekkepõhiselt rendiperioodi jooksul.

#### *Kontsern kui rendileandja*

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti 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 amortiseerimis põhimõtetest. 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.

### **Finantskohustised**

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 maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulud), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt 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 tagasisel võetud finantskohustust. Kuni nõude laekumiseni faktooriile kajastatakse nõuete müügist laekunud summad intressikandvate kohustustena. Nõude raamatupidamisväärtuse ja laekunud raha vahe kajastatakse perioodi finantskuludes.

#### **Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

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

Eraldise 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 garantii. 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 suurus ei ole võimalik usaldusväärsetl 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 õiglases 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 usaldusväärsetl 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 usaldusväärsetl 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 suurus on võimalik usaldusväärsetl 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 kogutulused, kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe 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. Aastatel 2016 ja 2015 oli dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

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

Edasilükkunud tulumaks on arvestatud kõikidelt olulistelt ajulistelt 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, Norra, Hollandi (Madalmaad) ja Venemaa juriidilised isikud arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi, Leedu Vabariigi, Soome Vabariigi, Norra Kuningriigi, Madalmaade Kuningriigi ja Venemaa Föderatsiooni seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse ettevõtete kasum 15%lise tulumaksumääraga (2015: 15%), Leedu Vabariigis 15%lise tulumaksumääraga (2015: 15%), Soome Vabariigis 20%lise tulumaksumääraga (2015: 20%), Norra Kuningriigis 25%lise tulumaksumääraga ja Venemaa Föderatsioonis tulumaksumääraga 20% (2015: 20%). Hollandis on astmeline ettevõtte tulumaks: kasumit alla 200 tuhande euro maksustatakse 20%lise tulumaksumääraga, kasumit 200 tuhat ja enam eurot maksustatakse 25%lise tulumaksumääraga.

## Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas	2	4
Arvelduskontod	95 394	87 575
Üleööpangadeposiidid	251	7 234
<b>Kokku raha</b>	<b>95 647</b>	<b>94 813</b>

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	40 883	29 506	11 377	
Ostjatelt laekumata arved	41 843	30 466	11 377	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-960	-960	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 760	3 760	0	27
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 286	4 286	0	4
Muud nõuded	21 233	10 858	10 375	5
Laenuõuded	15 598	5 560	10 038	
Intressinõuded	569	232	337	
Viitlaekumised	5 066	5 066	0	
Ettemaksed	4 320	4 320	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 084	1 084	0	
Muud makstud ettemaksed	3 236	3 236	0	
Edasilükkunud tulumaksuvara	1 526	0	1 526	4
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>76 008</b>	<b>52 730</b>	<b>23 278</b>	

	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	
Ostjatelt laekumata arved	30 445	17 764	12 681	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-865	-865	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	352	352	0	27
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 445	2 445	0	4
Muud nõuded	15 212	6 752	8 460	5
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	4
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>54 588</b>	<b>29 386</b>	<b>25 202</b>	

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	695	729	542	1 146
Käibemaks	3 591	4 908	1 868	2 588
Üksikisiku tulumaks	0	543	0	513
Erisoodustuse tulumaks	0	39	0	24
Sotsiaalmaks	0	1 095	0	986
Kohustuslik kogumispension	0	48	0	47
Töötuskindlustusmaksed	0	56	0	57
Maamaks	0	22	0	95
Intress	0	20	0	19
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	115	35	66
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>4 286</b>	<b>7 575</b>	<b>2 445</b>	<b>5 541</b>

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud real "tulumaks" aruandeperioodi tulumaksukulu 6262 tuhat eurot (2015: 2406 tuhat eurot) sh

- ettevõtte tulumaksu kulu 2778 tuhat eurot (2015: 2992 tuhat eurot);
- dividendide tulumaksu kulu 566 tuhat eurot (2015: kulu 906 tuhat eurot ja tulu tulumaksu eraldise tühistamisest 1643 tuhat eurot).
- edasilükkunud tulumaksu kulu 2918 tuhat eurot (2015: 151 tuhat eurot).

Edasilükkunud tulumaksuvara saldo oli 31.12.2016 seisuga 1526 tuhat eurot (31.12.2015: 4061 tuhat eurot). Edasilükkunud

tulumaksuvara vähenes 2535 tuhat eurot (2015: vähenes 206 tuhat eurot) (lisa 3).

Edasilükkunud tulumaksukohustuse saldo oli 31.12.2016 seisuga 4290 tuhat eurot (2015: 3863 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksukohustus suurenes 2016.aastal 427 tuhat eurot (2015: vähenes 151 tuhat eurot) (lisa 17).

Seisuga 31.12.2016 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 184 893 tuhat eurot (31.12.2015: 173 338 tuhat eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 46 223 tuhat eurot (31.12.2015: 43 334 tuhat eurot).

## Lisa 5 Muud nõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenuõuded	15 598	5 560	10 038	
sidusettevõtetele	4 979	0	4 979	27
muudele seotud isikutele	4 459	0	4 459	27
teistele	6 160	5 560	600	
Intressinõuded	569	232	337	
sidusettevõtetele	411	138	273	27
muudele seotud isikutele	62	0	62	27
teistele	96	94	2	
Viitlaekumised	5 066	5 066	0	
Ehitustööde tellijatelt saada	4 591	4 591	0	
Muud viitlaekumised	475	475	0	
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>21 233</b>	<b>10 858</b>	<b>10 375</b>	<b>3</b>
	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	27
muudele seotud isikutele	3 394	0	3 394	27
teistele	1 532	32	1 500	
Intressinõuded	315	215	100	
sidusettevõtetele	223	193	30	27
muudele seotud isikutele	70	0	70	27
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	
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>15 212</b>	<b>6 752</b>	<b>8 460</b>	<b>3</b>

Lühiajaliste laenude intressimäär on vahemikus 6,0-8,0% (2015: 4,0-7,0%) ning alusvaluutaks EUR.

Pikaajaliste laenude maksetähtaeg on 2 kuni 3 aastat. Intressimäär pikaajalistele laenudele on vahemikus 3,0-7,0% (2015: 3,5-8,0%) ning alusvaluutaks EUR.



## Lisa 6 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
<b>Tooraine ja materjal</b>	<b>422</b>	<b>600</b>
<b>Lõpetamata toodang</b>	<b>39 537</b>	<b>28 397</b>
<b>Valmistoodang</b>	<b>18 918</b>	<b>19 603</b>
<b>Müügiks ostetud kaubad</b>	<b>62 873</b>	<b>58 356</b>
ostetud kinnistud müügiks	62 393	57 804
ostetud hoonestusõigus müügiks	0	58
ostetud muud kaubad müügiks	480	494
<b>Ettemaksed varude eest</b>	<b>591</b>	<b>1 672</b>
ettemaksed kinnisvara eest	0	1 087
ettemaksed muude varude eest	591	585
<b>Kokku varud</b>	<b>122 341</b>	<b>108 628</b>

2016.aastal on varudes allahinnatud nende neto realiseerimisväärtuseni valmistoodangut 37 tuhande euro (2015: 570 tuhande euro) võrra ja ostetud kinnistuid müügiks 359 tuhande euro (2015: 678 tuhande euro) võrra (lisa 22).

Seisuga 31.12.2016 on laenude tagatisteks panditud varusid summas 44 850 tuhat eurot (31.12.2015: 42 577 tuhat eurot) (lisa 14).

## Lisa 7 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
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 (likvideerimisel)	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 tütaretevõtted:				
12203636	AS Merko Ehitus Eesti	Eesti	ehitus	100	100
10344640	Tallinna Teede AS	Eesti	teedehitus	100	100
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	100	100
10722444	OÜ Fort Ehitus	Eesti	ehitus	75	76
11502992	OÜ Mineraal	Eesti	kaevandamine	100	100
12553492	OÜ Heamaja	Eesti	kinnisvara	100	100
10677241	OÜ Rannamõisa Kinnisvara	Eesti	kinnisvara	100	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
303226705	UAB VPSP1	Leedu	kinnisvara	100	100
303306208	UAB Timana	Leedu	kinnisvara	100	100
304103068	UAB Rinkines projektai	Leedu	kinnisvara	0	100
10712612	OÜ Jõgeva Haldus	Eesti	kinnisvara	100	100
11035852	OÜ Metsailu	Eesti	kinnisvara	100	100
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
40203036587	PS Merks-Ostas celtnieks	Läti	ehitus	0	65
2463604-6	Merko Finland Oy	Soome	ehitus	100	100
2675681-8	Hartian Oy	Soome	kinnisvara	75	75
2678230-3	As.Oy Helsingin Pestikuja 1	Soome	kinnisvara	75	0
1129847028288	Lenko Stroi LLC	Venemaa	valdus	100	100
916750323	Merko Investments AS	Norra	valdus	0	100
913324722	Peritus Entreprenør AS	Norra	ehitus	0	56
	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	Kaarnajärve Öppe- ja Spordibaas OÜ	Eesti	kinnisvara	100	0
11424080	Mere Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
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 Mehed ei nuta	Eesti	kinnisvara	100	100
10378260	OÜ Kõltsu Mõis	Eesti	kinnisvara	100	100
12927541	Tiigiveski Arendus OÜ	Eesti	kinnisvara	100	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
40103959609	SIA SBC 08	Läti	kinnisvara	100	100
40103959524	SIA SBC 10	Läti	kinnisvara	100	100
40103959613	SIA SBC 12	Läti	kinnisvara	100	100
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
304115387	UAB Narbuto 5	Leedu	kinnisvara	100	100
304115355	UAB Rinkines NT	Leedu	kinnisvara	100	100
66711967 0000	ELL Real Estate Holding B.V.	Holland	kinnisvara	0	100

AS Riverito 26. oktoobri 2016 otsusega alustati oma äritegevust mitteomava tütarettevõtte OÜ Kivikaevur likvideerimisenetlusega.

**Tütarettevõtte AS Merko Ehitus kontsernis toimusid 2016.aastal järgmised tütarettevõtetega seotud tegevused:**

AS Merko Ehitus asutas 2016. aasta veebruaris ja 17. veebruaril kanti registrisse 100%line tütarettevõtte Norra Kuningriigis, Merko Investments AS. Uue tütarettevõtte osakapitali tehti sissemaksid kokku 4730 tuhat Norra krooni (kokku ligikaudu 502 tuhat eurot). Tegemist on tehnilise toiminguga, mille eesmärgiks on juriidilise platvormi loomine tegevuseks Norra Kuningriigis. 7. märtsil 2016 omandas Merko Investments AS Norras 56%lise osaluse Norra ehitusettevõttes Peritus Entreprenør AS kokku ostuhinnaga 4000 tuhat Norra krooni (425 tuhat eurot). Ostuhetkel tekkis kontserni täiendav mittekontrolliv osalus summas 2572 tuhat Norra krooni (273 tuhat eurot, 31.12.2016 seisuga 283 tuhat eurot), mis tulenevalt lepingulistest tingimustest on kontsernis kajastatud mittekontrolliva osaluse väljaostu optsiooni kohustusena muudes võlgades seotud osapooltele. Lisaks on mittekontrolliva osaluse väljaostu optsiooni kohustuste hulka arvestatud mittekontrolliva osaluse osa perioodi koondkasumist summas 39 tuhat eurot. Optsiooni tähtaeg on 2021. aasta 7. märts. 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. Aruandes on kajastatud soetusmaksumuse 425 tuhat eurot ja soetatud netovara õiglase väärtuse 348 tuhat eurot vahena tekkinud positiivne firmaväärtus summas 77 tuhat eurot.

7. märtsil 2016 sõlmis AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte UAB Merko Bustas lepingu ettevõtetega Venturecorp Property Holdings Ltd 100%lise osaluse omandamiseks Leedu kinnisvaraarenduse ettevõttes UAB Rinkines projektai kokku ostuhinnaga 2 tuhat eurot.

30. märtsil teostas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti mitterahalise sissemaks tütarettevõttesse OÜ Fort Ehitus. Mitterahalise sissemaks esemeks oli laenulepingust tulenevate nõuete loovutamine OÜle Fort Ehitus kokku summas 1880 tuhat eurot, sh loovutas AS Merko Ehitus Eesti nõudeid summas 1429 tuhat eurot ning mittekontrolliv osalus summas 451 tuhat eurot. Tehingu teostamise järgselt suurenes AS Merko Ehitus Eesti osalus tütarettevõttes OÜ Fort Ehitus 1% võrra 76%ni.

2016. aasta 8. novembril algatas AS Merko Ehitus 100%lise omanduses oleva Leedu tütarettevõtte UAB Merko Bustas restruktureerimise. Restruktureerimiskava kohaselt ühendatakse UAB Merko Bustas 100%lise omanduses oleva tütarettevõtte UAB VPSP1 emaettevõttega UAB Merko Bustas. Restruktureerimine viiakse lõpule ja tehakse vastav ühinemiskanne äriregistrisse 2017. aasta esimese kvartali jooksul.

2016. aasta 5. detsembril asutasid ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte SIA Merks ja SIA Ostas celniks täisühingu PS Merks-Ostas-celniks Venspils muusikakooli ja kontserdihalli ehitamisel konsortsiumi lepingu täitmiseks. SIA Merks osalus konsortsiumis on 65% ja SIA Ostas celniks osalus on 35%.

28. detsembril 2016 algatas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti oma 100%lises omaduses olevate kinnisvaraarendusega tegelevate tütarettevõtete AS Merko Tartu, AS Gustaf, OÜ Rannamõisa Kinnisvara ja OÜ Heamaja ühendamise, eesmärgiga hoida kokku antud ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulusid. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimub 2017. aasta esimesel poolaastal.

**Tütarettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS kontsernis toimusid 2016.aastal järgmised tütarettevõtetega seotud tegevused:**

21. oktoobril 2016 asutas E.L.L. Kinnisvara AS omale 100%lise tütarettevõtte Hollandisse ELL Real Estate B.V. osakapitaliga 1 tuhat eurot.

28. oktoobril 2016 müüs E.L.L. Kinnisvara AS 100%lise osaluse tütarettevõttes Kaarnajärve Öppe- ja Spordibaas OÜ (endise nimega Matrix Consulting OÜ) müügihinnaga 37 tuhat eurot. Kontsernis saadi müügitehingust kahjumit 48 tuhat eurot.

Tütarettevõtetest UAB Centresta müüdi aruandeaastal äritegevus koos varadega.

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

## Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11338475	OÜ Pihuvere Kruus	Eesti	kaevandamine	50	50
10843283	OÜ Unigate	Eesti	kinnisvara	50	50
11900712	Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	Eesti	ehitus	50	50
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	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
OÜ Pihuvere Kruus	9	0	-6	3
OÜ Unigate	279	0	-119	160
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	0	0	0	0
Kivimäe 32 OÜ	0	0	269	269
Kodusadam OÜ	5	0	0	5
Viru Väljaku Arenduse OÜ	5 271	-2 500	1 941	4 712
OÜ Vara HTG	6 586	-1 450	780	5 916
OÜ Hansa Hotell	2 923	0	374	3 297
Chimenela OÜ	0	0	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	15 073	-3 950	3 239	14 362

Ülaltoodud kasum(kahjum) sidusettevõtelt kapitaliosaluse meetodil summas 3142 tuhat eurot erineb kasumiaruandes kajastatud summast 3173 tuhat eurot 66 tuhande euro võrra. Erinevus tuleneb eelmistel perioodidel kajastatud kontsernisestest ehituslepingute kande korrigeerimisest +12 tuhande euro võrra ja Chimenela OÜ omakapitali ületavast kapitaliosalusest saadud kahjumi kajastamisest talle antud laenu- ja intressinõude allahindlusena summas 78 tuhat eurot.

## Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
<b>31.12.2015</b>			
Soetusmaksumus	48 246	197 502	245 748
Akumuleeritud kulum	0	-43 041	-43 041
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>48 246</b>	<b>154 461</b>	<b>202 707</b>
Ostud ja parendused	295	4 286	4 581
Müügid	-115	-3 253	-3 368
Amortisatsioonikulu	0	-5 976	-5 976
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-247	-247
Ümberklassifitseerimised	3 208	20	3 228
<b>31.12.2016</b>			
Soetusmaksumus	51 634	196 906	248 540
Akumuleeritud kulum	0	-47 615	-47 615
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>51 634</b>	<b>149 291</b>	<b>200 925</b>

	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	29 231
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	8 618

Seisuga 31.12.2016 veerus Ehitised on kajastatud lõpetatud ehitised jääkmaksumuses 144 361 tuhat eurot (31.12.2015: 152 111 tuhat eurot), hoonestusõigus jääkmaksumuses 18 tuhat eurot (31.12.2015: 18 tuhat eurot), lõpetamata ehitised 4822 tuhat eurot (31.12.2015: 2297 tuhat eurot) ja ettemaksed 90 tuhat eurot (31.12.2015: 35 tuhat eurot)

2016. aastal tehti lõpetamata ehituse allahindlust 247 tuhat eurot (2015: allahindlus 757 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2016 on laenude tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 150 041 tuhat eurot (31.12.2015: 158 049 tuhat eurot) (lisa 14).

## Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
<b>31.12.2015</b>								
Soetusmaksumus	649	4 764	20 154	10 217	54	86	140	35 924
Akumuleeritud kulum	0	-1 683	-12 051	-7 306	0	0	0	-21 040
<b>Jääkmaksumus</b>	649	3 081	8 103	2 911	54	86	140	14 884
Ostud ja parendused	0	47	1 664	484	247	1 077	1 324	3 519
Amortisatsioonikulu	0	-155	-2 209	-1 224	0	0	0	-3 588
Müügid	-3	-80	-701	-42	0	0	0	-826
Ümberklassifitseerimised	0	-478	142	166	0	-317	-317	-487
<b>31.12.2016</b>								
Soetusmaksumus	646	4 021	18 988	10 456	301	846	1 147	35 258
Akumuleeritud kulum	0	-1 606	-11 989	-8 161	0	0	0	-21 756
<b>Jääkmaksumus</b>	646	2 415	6 999	2 295	301	846	1 147	13 502

Renditud põhivara kohta on toodud andmed lisa 12, rendimaksete kohta lisa 13.

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 31.12.2016 on laenude tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 3777 tuhat eurot (31.12.2015: 4239 tuhat eurot) (lisa 14).

## Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Muud immateriaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	
<b>31.12.2015</b>					
Soetusmaksumus	1 334	1 427	33	99	2 893
Akumuleeritud kulum	-393	-943	-16	0	-1 352
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>941</b>	<b>484</b>	<b>17</b>	<b>99</b>	<b>1 541</b>
Ostud ja parendused	0	123	17	185	325
Lisandumised äriühenduste kaudu	80	0	0	0	80
Amortisatsioonikulu	-389	-172	-4	0	-565
Müügid	-187	0	0	0	-187
Ümberklassifitseerimised	0	70	0	-61	9
<b>31.12.2016</b>					
Soetusmaksumus	1 134	1 595	50	223	3 002
Akumuleeritud kulum	-689	-1 090	-20	0	-1 799
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>445</b>	<b>505</b>	<b>30</b>	<b>223</b>	<b>1 203</b>

Firmaväärtuse müügi all on kajastatud UAB Centresta äritegevuse müügiga kontsernist välja läinud firmaväärtus.

## Lisa 12 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Masinad ja seadmed	1 791	1 304	487	2,3%	EUR
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	<b>1 791</b>	<b>1 304</b>	<b>487</b>		
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Masinad ja seadmed	2 736	921	1 815	3,0%	EUR
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	<b>2 736</b>	<b>921</b>	<b>1 815</b>		



<b>Renditud varade bilansiline jääkmaksumus</b>		
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Maa	0	929
Masinad ja seadmed	2 122	4 508
<b>Kokku</b>	<b>2 122</b>	<b>5 437</b>

## Lisa 13 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Lisa nr</b>
Kasutusrenditulu	29 231	29 561	20
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	163 755	162 221	
Masinad ja seadmed	1 712	1 917	
<b>Kokku</b>	<b>165 467</b>	<b>164 138</b>	

## Lisa 14 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenud	7 140	7 140			1,95-2,95%+6 kuu euribor	EUR	31.12.2017	
Laenud sidusettevõtetest	7 848	7 848			3%	EUR	31.12.2017	27
Muud laenud	7	7			6%	EUR	31.12.2016	
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>14 995</b>	<b>14 995</b>						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	152 120	21 181	130 939		0,6-2,3%+1-6 kuu euribor	EUR	12.03.2017-12.12.2021	
Laenud muudelt seotud isikutelt	1 826	0	1 826		4,3-5%	EUR	31.12.2018	27
Muud laenud	22	0	22		5%	NOK	10.06.2022	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>153 968</b>	<b>21 181</b>	<b>132 787</b>					
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	<b>1 791</b>	<b>1 304</b>	<b>487</b>					
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>170 754</b>	<b>37 480</b>	<b>133 274</b>					

	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	1 982	1 982			2,4-2,95%+ 1-6 kuu euribor	EUR	31.12.2016	
Laenud sidusettevõtetele	8 586	8 586			3%	EUR	31.12.2016	27
Muud laenud	1 078	1 078			5%, 6%	EUR	01.01.2016	
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>11 646</b>	<b>11 646</b>						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	140 813	47 806	93 007		0,6-2,3%+ 1-6 kuu euribor	EUR	10.01.2017- 30.09.2019	
Laenud muudelt seotud isikutelt	4 701	0	4 701		3%, 5%	EUR	31.12.2017	27
Muud laenud	123	0	123		3%	EUR	31.12.2018	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>145 637</b>	<b>47 806</b>	<b>97 831</b>					
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	<b>2 736</b>	<b>921</b>	<b>1 815</b>					
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>160 019</b>	<b>60 373</b>	<b>99 646</b>					

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

#### Kommertspandid

	31.12.2016	31.12.2015
Vallasvara	41 641	40 074
Tähtajaline hoius	36	37
Finantsvarad	12 719	13 500
<b>Kokku</b>	<b>54 396</b>	<b>53 611</b>

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

	31.12.2016	31.12.2015
Varud	44 850	42 577
Materiaalne põhivara	3 777	4 239
Kinnisvarainvesteeringud	150 041	158 049
<b>Kokku</b>	<b>198 668</b>	<b>204 865</b>

#### Aktsiapandid

Lisaks finantsvarade kommertspandile on OÜ Merko Property pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Balsiu mokyklos SPV osad Nordea Bank Finland AB Leedu filiaali kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimislaen summas 5665 tuhat eurot (31.12.2015: 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 (31.12.2015: 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 kasuks. Antud pandiga on tagatud laen summas 50 000 tuhat eurot.

Rahavoogude aruandes on saadud laenudes kajastatud aruandeaastal saadud pangalaenusid summas 84 339 tuhat eurot ja saadud muid laenusid summas 287 tuhat eurot. Samas saadud laenude tagasimaksed sisaldavad pangalaenude tagasimakseid summas 66 012 tuhat eurot ja muude laenude tagasimakseid 3023 tuhat eurot.

## Lisa 15 Võlad ja ettemaksed (tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	27 478	26 161	1 317	
Võlad töövõtjatele	7 930	7 930	0	16
Maksuvõlad	7 575	7 575	0	4
Muud võlad	10 739	9 995	744	
Intressivõlad	225	225	0	
Muud viitvõlad	10 514	9 770	744	
Saadud ettemaksed	11 884	9 357	2 527	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>65 606</b>	<b>61 018</b>	<b>4 588</b>	
	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	16
Maksuvõlad	5 541	5 541	0	4
Muud võlad	13 439	13 439	0	
Intressivõlad	406	406	0	
Dividendivõlad	7 560	7 560	0	
Muud viitvõlad	5 473	5 473	0	
Saadud ettemaksed	9 909	7 469	2 440	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>56 724</b>	<b>53 125</b>	<b>3 599</b>	

Intressivõlad sisaldavad võlgu sidusettevõtetele 60 tuhat eurot (31.12.2015: 66 tuhat eurot) ja muudele seotud isikutele 101 tuhat eurot (31.12.2015: 162 tuhat eurot) (lisa 27).

Muud viitvõlad sisaldavad kohustust ehitustööde tellijate ees summas 8544 tuhat eurot (31.12.2015: 4575 tuhat eurot) ja pikaajalist võlga muudele seotud isikutele 322 tuhat eurot (31.12.2015: 0 eurot) (lisa 27).

## Lisa 16 Võlad töövõtjatele

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Töötasude kohustis	5 118	6 345	
Puhkusetasude kohustis	2 812	2 642	
<b>Kokku võlad töövõtjatele</b>	<b>7 930</b>	<b>8 987</b>	15

## Lisa 17 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2016	Lisa nr
Ehituse garantiikohustuse eraldis	2 379	885	-788	2 476	
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	392	55	-367	80	
Eraldis müüdüd projektide kulude katteks	2 120	1 873	-1 206	2 787	
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	100	173	0	273	
Muud eraldised	186	62	-61	187	
Edasilükkunud tulumaksukohustus	3 863	427	0	4 290	4
<b>Kokku eraldised</b>	<b>9 040</b>	<b>3 475</b>	<b>-2 422</b>	<b>10 093</b>	

Eeltoodud eraldistest kajastatakse seisuga 31.12.2016 pikaajalise kohustusena vaid edasilükkunud tulumaksukohustust summas 4290 tuhat eurot (31.12.2015: 3863 tuhat eurot). Ülejäänud eraldised kajastatakse lühiajaliste eraldistena seisuga 31.12.2016 kokku summas 5803 tuhat eurot (31.12.2015: 5177 tuhat eurot).

## Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Ehitusaegne garantii tellijale	21 036	9 174
Pakkumusgarantii	767	745
Garantiiaja garantii	20 470	23 988
Ettemakse garantii	4 411	2 336
Käendused	3 902	654
Avatud akreditiiv	0	2 000
Maksegarantii	30 500	30 500
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>81 086</b>	<b>69 397</b>

Real „Maksegarantii“ on seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015 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.

31.12.2016 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 19 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	200	200
Aktsiate arv (tk)	270 000	270 000

2015. aastal aktsiakapitalis muutusi ei toimunud. 2016. aastal osteti 7,2%lise osalusega aktsionäriilt kogu osalus ehk 19 460 aktsiat, mis on aastaaruandes omakapitalis omaaktsiatena -10 235 tuhat eurot.

## Lisa 20 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	180 159	161 819	
Läti	60 415	82 624	
Leedu	38 452	45 848	
Soome	5 110	2 843	
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>284 136</b>	<b>293 134</b>	
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike			
Norra	4 479	0	
<b>Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku</b>	<b>4 479</b>	<b>0</b>	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>288 615</b>	<b>293 134</b>	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ehitusteenused	170 624	178 441	
Kinnisvaraarenduste müük	74 739	69 930	
Kasutusrent	29 231	29 561	13
Kinnisvara haldus	10 059	10 991	
Reklaamiteenused	1 334	1 378	
Muud teenused	2 628	2 833	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>288 615</b>	<b>293 134</b>	

## Lisa 21 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	4 907	0
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	447	117
Trahvid, viivised ja hüvitised	64	66
Intressitulu äritegevusest	1 902	1 620
Laekunud ebatõenäolised nõuded	7	3
Muud	148	224
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>7 475</b>	<b>2 030</b>

## Lisa 22 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Tooraine ja materjal	40 911	35 382
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	25 669	23 528
Tööjõukulud	21 079	22 932
Amortisatsioonikulu	9 429	9 183
Ehitusteenused	113 975	119 380
Projekteerimine	2 988	2 158
Kinnisvara halduskulud	7 108	7 601
Ehitusmehhanismid ja transport	8 182	9 096
Garantiireservi kulu	2 886	3 121
Varude allahindlus	396	1 248
Muud	9 831	10 351
<b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b>	<b>242 454</b>	<b>243 980</b>

## Lisa 23 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Transpordikulud	219	216
Tööjõukulud	2 806	2 678
Amortisatsioonikulu	72	93
Reklaam, sponsorlus	2 526	2 937
Ehituskonkursid	38	37
Muud	410	181
<b>Kokku turustuskulud</b>	<b>6 071</b>	<b>6 142</b>

## Lisa 24 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Transpordikulud	437	321
Mitmesugused bürookulud	687	628
Tööjõukulud	8 882	8 035
Amortisatsioonikulu	629	814
Muud	2 188	1 973
Arvutustehnika ja tarkvara	487	474
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	679	706
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>13 989</b>	<b>12 951</b>



## Lisa 25 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	24 862	25 703
Sotsiaalmaksud	7 905	7 942
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>32 767</b>	<b>33 645</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	825	827

## Lisa 26 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Kahjum valuutakursi muutustest	0	1
Trahvid, viivised ja hüvitised	18	15
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	275	32
Kinnisvarainvesteeringute allahindlus	247	747
Muud	404	282
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>944</b>	<b>1 077</b>

## Lisa 27 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	9 149	7 908	5 508	8 652
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	610
Muud seotud osapooled	4 521	2 248	3 464	4 871

### Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	20	7 686	6	855
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	108	0	1 836
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	617	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2016	2015
Arvestatud tasu	3 116	3 188

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.

Kontsernis valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

Ostudes ei ole kajastatud seotud osapooltelt saadud laenudelt intressikulusid:

- sidusettevõtjad 256 tuhat eurot (2015: 377 tuhat eurot);
- muud seotud osapooled 91 tuhat eurot (2015: 276 tuhat eurot).

Müükides ei ole kajastatud seotud osapooltele antud laenudelt intressitulusid:

- sidusettevõtjad 327 tuhat eurot (2015: 197 tuhat eurot);
- muude seotud osapooled 0 eurot (2015: 85 tuhat eurot).

Laenusid on antud:

- sidusettevõtjatele 1874 tuhat eurot (2015: 3123 tuhat eurot);
- muudele seotud osapooltele 0 eurot (2015: 3625 tuhat eurot).

Antud laenusid on tagastanud sidusettevõtjad 1810 tuhat eurot (2015: 0 eurot).

Muudelt seotud osapooltelt võetud laenusid tagastati 2900 tuhat eurot (2015: 475 tuhat eurot).

Seotud osapoolte laenude täpsem info on toodud lisades 5 ja 14.

Seisuga 31.12.2016 ei olnud ASil Riverito omanike ees dividendikohustusi (31.12.2015: 7560 tuhat eurot).

2016. aastal sidusettevõtja Chimenela OÜ omakapitali ületavast kapitaliosalusest saadud kahjumi võrra summas 78 tuhat eurot hinnati alla talle antud pikaajalise laenu- ja intressinõue. 2015. aastal nõudeid alla ei hinnatud.

Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindasid.

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

## Lisa 28 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	24 739	27 974
Nõuded ja ettemaksed	12 517	57
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>37 256</b>	<b>28 031</b>
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9 202	9 202
Finantsinvesteeringud	16 207	16 204
Materiaalsed põhivarad	23	32
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>25 432</b>	<b>25 438</b>
<b>Kokku varad</b>	<b>62 688</b>	<b>53 469</b>
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	22	9
Võlad ja ettemaksed	107	7 707
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>129</b>	<b>7 716</b>
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	0	22
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>0</b>	<b>22</b>
<b>Kokku kohustised</b>	<b>129</b>	<b>7 738</b>
Omakapital		
Aksiakapital nimiväärtuses	200	200
Ülekurss	2 535	2 535
Oma aktsiad	-10 235	0
Kohustuslik reservkapital	20	20
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 976	12 690
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 063	30 286
<b>Kokku omakapital</b>	<b>62 559</b>	<b>45 731</b>
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>62 688</b>	<b>53 469</b>

## Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	153	150
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-141	-144
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>12</b>	<b>6</b>
Üldhalduskulud	-147	-165
Muud äritulud	703	653
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>568</b>	<b>494</b>
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	26 499	28 155
Intressikulud	0	-1
Muud finantstulud ja -kulud	-4	-5
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>27 063</b>	<b>28 643</b>
Tulumaks	0	1 643
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>27 063</b>	<b>30 286</b>

## Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	568	494
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	9	9
Muud korrigeerimised	-727	-660
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>-718</b>	<b>-651</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	0	-8
Makstud intressid	-7	-8
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>-155</b>	<b>-171</b>
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-13 750	0
Antud laenude tagasimaksud	1 282	0
Laekunud intressid	693	650
Laekunud dividendid	26 499	25 225
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	2 931
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>14 724</b>	<b>28 806</b>
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksud	-9	-9
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-10 235	0
Makstud dividendid	-7 560	-7 560
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-17 804</b>	<b>-7 569</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-3 235</b>	<b>21 066</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	27 974	6 908
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-3 235</b>	<b>21 066</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 739	27 974

## Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2014</b>	200	2 535	0	20	12 690	15 445
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	30 286	30 286
<b>31.12.2015</b>	200	2 535	0	20	42 976	45 731
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						-9 203
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil						183 094
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015</b>						<b>219 622</b>
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	27 063	27 063
Muud muutused omakapitalis	0	0	-10 235	0	0	-10 235
<b>31.12.2016</b>	200	2 535	-10 235	20	70 039	62 559
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						-9 203
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil						177 859
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016</b>						<b>231 215</b>

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

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2017

**AS Riverito (registrikood: 10068039) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TEET ROOPALU	Juhatuse liige	24.05.2017

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Riverito aktsionäridele

## Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Riverito ja selle tütaretevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundi seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilansi seisuga 31. detsember 2016;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

## Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi auditiortegevuse seaduses sätestatud eetikanouetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi auditiortegevuse seaduse eetikanouetele.

## Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub konsolideeritud majandusaasta aruandes lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnevat tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

## Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvamuste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Ago Vilu  
Vandeauditor, litsents nr 325

Doris Egel  
Vandeauditor, litsents nr 587

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

26. mai 2017



## Audiitorite digitaalallkirjad

AS Riverito (registrikood: 10068039) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILU	Vandeaudiitor	26.05.2017
DORIS EGEL	Vandeaudiitor	26.05.2017

## Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	217 590
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 830
<b>Kokku</b>	<b>239 420</b>
Jaotamine	
Dividendideks	7 015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	232 405
<b>Kokku</b>	<b>239 420</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	217 590
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 830
<b>Kokku</b>	<b>239 420</b>
Jaotamine	
Dividendideks	7 015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	232 405
<b>Kokku</b>	<b>239 420</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	150000	98.04%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	3000	1.96%	Ei

## Sidevahendid

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