

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** AS Riverito

**registrikood:** 10068039

**aadress:** Järvevana tee 9g

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 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	13
Raamatupidamise aastaaruande lisad	14
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	14
Lisa 2 Raha	20
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	21
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22
Lisa 5 Muud nõuded	23
Lisa 6 Varud	24
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	25
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	28
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	29
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	30
Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad	31
Lisa 12 Kapitalirent	31
Lisa 13 Kasutusrent	32
Lisa 14 Laenukohustised	33
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	35
Lisa 16 Võlad töövõtjatele	35
Lisa 17 Eraldised	36
Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad	36
Lisa 19 Aktsiakapital	37
Lisa 20 Müügitulu	38
Lisa 21 Muud äritulud	38
Lisa 22 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	39
Lisa 23 Turustuskulud	39
Lisa 24 Üldhalduskulud	39
Lisa 25 Tööjõukulud	40
Lisa 26 Muud ärikulud	40
Lisa 27 Seotud osapooled	40
Lisa 28 Konsolideerimata bilanss	42
Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne	43
Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	44
Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	45
Aruande allkirjad	46
Vandeauditiitori aruanne	47

## 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%) põhitegevusalak on ärikinnisvaraportfelli juhtimine ja uute pikaajaliste kinnisvaraprojektide arendamine peamiselt Balti riikides ja Tšehhi Vabariigis. Samuti kuulub AS Riverito kontserni Järvevana OÜ (100%), kelle tegevuse üheks eesmärgiks on panustada kinnisvaraärisse. Lisaks nimetatutele kuulusid 2017. aastal kontserni kaevandamisvaldkonna projektidega tegelev OÜ Pihuvere Kruus (50%) ning 2017. aastal majandustegevust mitteomavad OÜ Aidu Tööstuspark (100%) ja OÜ Viru Tööstuspark (100%). Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades 7 ja 8. Bilansipäevajärgselt, 22.aprillil 2018 ühinesid E.L.L Kinnisvara AS ja AS Kapital. Ettevõtte nimeks on AS Kapital. E.L.L Kinnisvara AS on seoses ühinemisega äriregistrist kustutatud.

### Äritegevus

Kontserni 2017. aasta müügitulu oli 352,7 mln eurot suurenedes eelmise aastaga võrreldes 22,2%, kontserni puhaskasum\* suurenes 42,9% ja oli 31,1 mln eurot.

Kontserni ehitusteenuste müügituluks kujunes 2017. aastal 234,6 mln eurot, suurenedes 2016. aastaga võrreldes 37,5%. Kinnisvaraarenduse müügitulu oli 2017. aastal 72,9 mln eurot, vähenedes eelmise aastaga võrreldes 2,4%. Samas suurenesid renditulu 4,8% võrra 30,6 mln euroni ja kinnisvara halduse müügitulu 3,8% võrra 10,4 mln euroni.

Kokku moodustas ehitusteenuste müügitulu 66% (2016: 59%), kinnisvaraarenduse müügitulu 21% (2016: 26%), rent 9% (2016: 10%), kinnisvara haldus 3% (2016: 4%) ning muud teenused 1% (2016: 1%) kontserni aruandeaasta müügitulust.

Riverito müügitulu jagunes geograafiliselt (tuhat eurot):

	2017	2016
Eesti	198 457	180 159
Läti	98 742	60 415
Leedu	42 429	38 452
Soome	23	5 110
Norra	12 104	4 479
Tšehhi	933	0
Kokku	<b>352 688</b>	<b>288 615</b>

Kontserni põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise meetoodika:

	2017	2016
Puhaskasumimarginaal	8,8%	7,6%
Ärikasumimarginaal	10,3%	11,3%
Omakapitali tootlus aastas	12,8%	9,7%
Aktivate tootlus aastas	5,6%	4,3%
Omakapitali määär	42,6%	44,1%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	2,0	2,6
Üldkulud müügitulust	6,0%	7,0%
Tööjõukulud müügitulust	10,0%	11,4%

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

\* tegevusaruandes peetakse puhaskasumi all silmas emaettevõtte omanikele kuuluvat puhaskasumit

\*\* arvutatud emaettevõtte omanike osale

Sesoonsusel ja tsüklilisusel puudub oluline mõju kontserni tegevusele aasta lõikes.

## Riskid ja riskijuhtimine

### Valuutarisk

Kontserni majandustegevus toimub enamjaolt kontserni ettevõtete asukohamaa valuutades: Eestis, Lätis ja Leedus eurodes ning vähemal määral Norras ja Tšehhis vastava maa kroonides. Kontsernisisesed tehingud toimuvad reeglina eurodes. Valuutariskide elimineerimiseks jälgitakse kontserni finantsvarade ning kohustiste proportsioone eri valuutades. Arvestades asjaolu, et kasutatavad materjalid ja teenused ostetakse üldjuhul kohalikest turgudest või siis EL siseselt, on valuutarisk kontsernis minimaalne.

### Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamik kontserni pangalaenude intressimääradest pole fikseeritud, vaid on seotud Euriboriga või ettevõtete asukohamaa pankadevahelise rahaturu 1-12 kuuliste laenude baasintressidest ja Euriborist. Samas, tulenevalt negatiivsetest baasmääradest ning maandamaks lühiajaliste intressimäärade võimaliku tõusu negatiivset mõju, on kontsern fikseerinud osaliselt laenuportfelli baasmäärad. Juhtkonna hinnangul suuri muutusi baasintressides ei toimu, turg on pigem stabiilne ning jätkuvalt madalate baasintressidega.

### Dividendipoliitika

Dividendide jaotamine ettevõtte aktsionäridele kajastatakse finantsaruannetes kohustisena 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 2017. aastal ja väljavaated 2018. aastaks**

### **Ehitus**

Kui 2016. aastal oli nii Eesti, Läti kui Leedu SKP kasv küllalt tagasihoidlik, ületades napilt Euroopa Liidu keskmist (+2,0%), siis 2017. aastal muutus piilt oluliselt. Majanduskasv oli kõigis Balti riikides tugev. Kui Euroopa Liidu keskmine SKP kasv oli +2,3%, siis Eesti oma +4,9%-ga oli liikmesriikide TOP5 seas. Ka Läti +4,5% ja Leedu +3,8% olid selgelt üle keskmise. Kõigis kolmes riigis on tooni andnud kogu Euroopa üldine majanduskeskkonna paranemine. Otsest mõju avaldab loomulikult peamiste ekspordi-partnerite varasemast parem käekäik. Struktuuri poolest on majanduskasvus toimunud pööre. Kui seni vedas kasvu peamiselt tugev sisetarbimine, mis toetus madalale tööpuudusele ning kiiresti ja pidevalt kasvavale keskmisele palgale, siis nüüd on tooni hakanud andma investeeringud, sh ehitistesse.

Suurem aktiivsus on kergitanud ka ehitushindasid. Kui 2016. aastal olid need Eestis ja Lätis isegi väikeses languses, siis 2017. aastal oli kasv märgatav kõigis kolmes riigis ning kõigis kolmes komponendis: tööjõud, ehitusmasinad ja ehitusmaterjalid. Oluline muutus on toimunud just ehitusmaterjalide osas. Teatud ulatuses konkureerib kohalik ehitus materjalidele välisturgudega. Kui seal on majandus tõusuteel ja ehitustegevus aktiveerunud, viib see üles materjalide hinnad ka Baltikumis. Sarnane tendents on ka ehitusmasinate osas, kuigi selles komponendis on hinnad stabiilsemad. Tööjõu osas on kiirem kasv viimasel paaril aastal toimunud just Lätis ja Leedus, Eestis on selles komponendis arengud olnud tagasihoidlikumad. Silmas tuleb aga pidada, et ehitusturg pole päris homogeenne. Näiteks eksisteerivad selged erinevused pea- ja alltöövõtjate vahel. Olukorras, kus ehitussektor on küll üldjoontes aktiivne, kuid suuremaid objekte on turul jätkuvalt piiratud hulk, on just peatöövõtjate seas konkurents eriti tihe ning surve kasumlikkusele on tuntav nii tulude kui kulude suunal. Tugeva konkurentsi tõttu on peatöövõtjatel keeruline tõsta oma müügihindasid, samas kui kvaliteetseid alltöövõtjaid napib ning see suurendab kulusid. Üldisena ei pruugi ehitushinnaindeksi muutus olla väga suur, kuid selle mõju ehitusturu osalistele on erinev.

Ehitushinnaindeksi pöördus nii Lätis kui Eestis pärast kolme suhteliselt vähese või isegi negatiivse muutusega aastat taas tõusule. Lätis tõusid ehitushinnad +1,9% (2016 langus -0,5%) ja Eestis +1,5% (2016 langus -0,8%). Leedus jätkus ning kiirenes juba varasem hinnatõus: +3,1%

(2016: +1,6%). Nii, nagu ehitushinnaindeks on mõjutatud üldisest aktiivsuse kasvust, on ka ehituse kindlustunde indikaator selle mõjul läinud selgele tõusule, ületades nüüd pikaajalist keskmist kõrgis Balti riikides.

2018. aastal ootame, et majanduskasv kolmes Balti riigis püsib suhteliselt tugev, kuid eelduslikult siiski allpool 2017. aasta taset. Üldiselt aga sõltuvad Eesti, Läti ja Leedu majandused otseselt sellest, kuidas läheb Euroopas tervikuna ja eriti meie lähiriikidel.

2018. aastaks prognoosime, et peatöövõtjate vaheline konkurents püsib tugev ning suurte projektide arv piiratud. See mõjub üha teravamalt peatöövõtjate kasumlikkusele, kelle tegevuse riski-tulu suhe on muutumas üha negatiivsemaks. Tellijate nõudmised tõusevad, sh muutuvad lühemaks eeldatavad ehitusajad. See seab peatöövõtjad tõsiste valikute ette, kas iga hinna eest jätkata pakkumiste tegemist või muutuda projektide osas valivamaks.

Iseküsimus on see, millisel määral aktiveerib riigisektor ELi 2014-2020 finantseerimisperioodi struktuurifondide vahendite kasutamist. Siiani on kasutus olnud tagasihoidlik, samas lõpptähtaeg hakkab lähenema. See võib tähendada suuremaid tellimusi lähematel aastatel. Peatöövõtjate vaates võib taoline nõudluse suurenemine tähendada senisest mõistlikumat konkurentsi-olukorda. Samas on ehitusturg juba niigi küllalt aktiivne, mis tähendab, et täiendav nõudlus võib hakata kergitama ehitushinna-indeksit ning muuta alltöövõtjate puuduse veel teravamaks. Suure hinnakonkurentsi tõttu pole kontsern riigihangetel väga edukas olnud. Leiame, et teatud hinnatasemest allpool hakkab kannatama kvaliteet, mille osas me järeleandmisi teha ei saa.

Merko Ehituse kontserni fookus ehitustegevuses püsib erakapitali investeringutel tootmis-, logistika- ja muu ärikinnisvara valdkonnas. Soovime pakkuda terviklikku projekteerimis- ja ehitusteenust, kvaliteetseid ja optimaalseid ehituslahendusi, efektiivset ehitusprotsessi ja kindlust objektide tähtaegse valmimise osas. Leiame, et professionaalne kogu ehitusprotsessi kui terviku eest vastutav partner tagab kindlamalt ootustele vastava ehitise. Tulenevalt tellijate jätkuvalt keskendumisest odavamale ehitushinnale, seda kahjuks tihti ka kvaliteedi arvelt, on eristumine peatöövõtjate vahelises konkurentsis jätkuvalt keeruline eelkõige lihtsamate ja väiksemate ehitusobjektide osas; samuti on jätkuvalt üleval riskid seoses alapakkumiste tõenäosuse suurenemisega.

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

Lähtuvalt Euroopa Parlamendi ja Nõukogu hoonete energiatõhususe direktiivist, peavad alates 2019. aastast kõik uued ja oluliselt rekonstrueeritavad avaliku sektori hooned vastama liginullenergiahoone nõuetele. Alates 2021. aastast laienevad nõuded kõigile uutele ja oluliselt rekonstrueeritavatele hoonetele. Uute nõuete rakendumise mõju ulatus ehitussektorile on ebaselge. Kindlasti tähendab liginullenergiahoone nõuete kohane ehitus kõrgemat hinda, kuna kasutada tuleb kallimaid materjale ning täiendavaid tehnoloogiasid.

AS Merko Ehitus tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti on ühe suurema peatöövõtuettevõttena Eesti ehitusturul hästi positsioneeritud ja suudab konkureerida kõrgis tegevussegmentides. Üldehituse segmentis on peatöövõtjaid turul küll palju ja hinnakonkurents äärmiselt tihe, seda tihti peale ka kvaliteedi ja lepinguliste riskide arvelt. Lätis kuulub AS Merko Ehitus tütarettevõtte SIA Merks juhtivate peatöövõtuettevõtete hulka ja Leedus on AS Merko Ehitus tütarettevõtte UAB Merko Statyba ehitustegevus keskendunud eelkõige korteriarendusele ning hoonete (üldehituse) segmentidele, kus konkurents hangetel on jätkuvalt väga suur. Norra turul tegutsev Peritus Entreprenør AS peamine fookus on üldehituse valdkonnas hoonete ehitusel, kus soovitakse oma seniste teenuste ulatust laiendada. Merko kontsern eelistab küll jätkuvalt muude koduturgude (Läti, Leedu, Norra) ehitustegevuse osakaalu suurendamist konsolideeritud müügitulus, kuid teeb seda valikuliselt, keskendudes ainult projektidele, mille kasumlikkus tagab jätkusuutliku arengu.

## **Kinnisvara**

### Elamuarendus

Eluasemeturgudel on hinnadünaamika Balti riikides olnud viimastel aastatel mõnevõrra erinev. Eestis on olnud pidev kasv, mis oli kõige kiirem 2014. aastal (+13,7%, sh uutes ehitistes lausa +20,2%) ning viimasel kahel aastal on see hakanud vaibuma (2017: +5,5%, 2016: +4,7%). Seejuures on uute eluasemete hinnatõus olnud selgelt kiirem vanemate eluasemete omast. Siin on oma mõju üksikute kallimatel projektidel. Lätis ja Leedus aga on uute ja vanemate eluasemete hinnatõus olnud sarnasem, kusjuures vanemad eluasemed on hinnas isegi rohkem juurde võtnud. Lätis toimus 2015. aastal hindades enam kui 3% korrigeerimine ning viimasel kahel aastal hinnatõus jätkus (2017: +8,8%, 2016: +8,5%). Leedus toimus väike, vähem kui 1%, korrigeerimine hindades 2012. aastal, pärast mida on toimunud mõeldukas tõus, olles kõige kiirem just viimasel aastal (2017: +8,9%, 2016: +5,4%). Kuivõrd Eestis on hinnatõus olnud viimastel aastatel kõige kiirem, samas on paljude uute arendusprojektide näol lisandunud täiendavat pakkumist, siis on sellel turul vast kõige selgemalt näha vähem atraktiivsete arenduste realiseerimisaja pikenedamist.

Võrreldes keskmise palga muutust eluaseme hinnaindeksiga, on näha, et Eestis on viimastel aastatel hinnad kasvanud paljast kiiremini, seda just kõige kiirema hinnatõusu aastatel: 2013-2014. Pärast seda on palgad hinnatõusu kinni püüdnud ning viimasel kahel aastal on eluasemed isegi suhteliselt odavnenud, s.t. kuigi hinnad on kasvanud, on keskmise palga tõus olnud kiirem.

Lätis ja Leedus on palgatõus olnud sama kiire kui Eestis, kuid hinnad on tõusnud aeglasemalt ja väikeste korrigeerimistega. Seetõttu on viimaste aastate jooksul eluasemed nendel turgudel, võrreldes Eestiga, läinud palgatöötajate jaoks veel ilmselt suhteliselt odavamaks. Selline dünaamika erineb oluliselt 2007-2008 buumiajal nähtust, mil palgatõus oli küll suur, kuid eluasemete hindade kasv veel kiirem. Tekkis

kinnisvaramull. Viimaste aastate statistika valguses sääraseid arenguid näha pole. Hinnad on küll tõusnud, kui seda palkadega samas tempos või isegi aeglasemalt. Ostujõud on piisav, et kõrgemaid hinnatasemeid õigustada.

Kuivõrd ehitusaktiivsus 2017. aastal tõusis ning turule on tulnud üha uusi arendusprojekte, on ka eluasemete arendusprojektide laenude jääk Eestis veidi tõusnud (2017: 136 mln eurot; 2016: 110 mln eurot). Küll aga on kasv olnud mõeldukas – suuremad arendajad finantseerivad uusi projekte jätkuvalt suures osas omavahendite ja klientide ettemaksete arvelt. Pangad on küll endiselt valmis arendusi finantseerima, kuid on muutunud selgelt valivaks – väiksematel ja ilma ajaloota/referentsideta arendajatel on olulises matus finantseerimist keeruline leida. Neilt nõutakse kõrget eellepingute osakaalu (kuni 50% projekti mahust) ning suuremat omafinantseeringut. Merko Ehituse kontsernil on pikaajalise ajaloo ja suurte referentsidega kinnisvaraarendajana uute projektide turule toomisel konkurentsieelis.

Arvestades väiksemate vähese kogemusega arendajate piiratud ligipääsu pangafinantseerimisele, on üha rohkem kogunud populaarsust rahaliste vahendite kaasamine ühisrahastuse kaudu. Siiani püsib investeerijate huvi kõrgel, kuivõrd üldises rahanduskeskkonnas on tootlust jätkuvalt keeruline leida, samas kui ühisrahastuses pakutakse küllalt kõrgeid tootlusi. Antud rahastusviisi lakmusestiks saab olema esimeste oluliste maksejõuetuks muutunud projektide tekkimine. Seni on neid õnnestunud vältida, muuhulgas tänu üldisele soodsale turuolukorrale. Igatahes pakub ühisrahastus hetkel väiksematele arendajatele võimalusi turule siseneda ja seekaudu ka turuolukorda (sh hinnataset) mõjutada.

Eluasemelaenude jääk jätkas kasvu Eestis ja Leedus, mõlemas üha kiirenevas tempos. Leedu on võtnud tagasi Eestile pärast 2013. aasta lõppu minetatud juhtpositsiooni laenude mahu osas. Lätis jätkus 2017. aastal ikka veel pärast 2008. aastat alguse saanud laenuportfelli vähenemine, samas kui Eesti ja Leedu puhul oli laenuportfelli madalseis juba 2012. aastal. Laenude kättesaadavus on kõigil kolmel turul hea – intressimäärad on madalad, omaosaluse ja sissetuleku nõuded mitte ülemäära piiravad. Ei ole ka teada, et Läti turul oleks laenuingimused Eesti ja Leeduga võrreldes oluliselt erinevad. Pigem on üldine nõudlus Lätis jätkuvalt madal.

Prognoosime, et Tallinna ja Vilniuse korteriturul jätkub senine aktiivsus, kuid ei oota olulist nõudluse või hindade muutust. Stabiiliseerumine jätkub, sh nõrgema asukoha, kvaliteedi ja ümbruskonna terviklahendusega projektide müügiperiood pikeneb. Turud püsivad vastuvõtlikud pikaajalise hea mainega arendajate poolt ellu viidud kõrge kvaliteediga projektide osas, mistõttu peame Merko positsiooni väga heaks. Riias püsib korterituru vähene aktiivsus. Seetõttu tuleb sellel turul arendusi eriti hoolikalt planeerida ning turu ootustele vastavalt ellu viia.

Laienenud pakkumise ning üleüldise teadlikkuse tõusu keskkonnas on korteriositjad 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 elu-keskkonnale tervikuna.

Balti riikides on pankade kapitaliseeritus tugev ning laenude-hoiuste suhe suhteliselt madal. See koos jätkuvalt madala baas-intresside tasemega tagab pangalaenude hea kättesaadavuse eraisikutele ka 2018. aastal. Juhul, kui ei tule suuri väliseid šokke, võiks ka Lätis, kus pankade kodulaenude portfelli on siiani vähenenud, laenumahud taas veidi tõusma hakata. Sealse turu aktiivsus jääb paraku endiselt oluliselt alla Eestile ja Leedule. Sissetulekud jätkavad kasvu kõigis kolmes riigis, samuti on töötuse määr madal. Tarbijate kindlustunne on heal tasemel, mis soodustab ka korteri ostu kui pikaajalise mõjuga otsuse langetamist. Tulenevalt viimase 10 aastaga suurenenud säästudest ning asjaolust, et erinevalt eelmisest buumiajast (2007-2008) pole korterite hinnatase sissetulekutega võrreldes tasakaalust välja läinud, tehakse üha suurem osa elukondliku kinnisvara soetamise või endale ehitamise seonduvatest investeeringutest omavahenditest.

Merko Ehitus kontserni eesmärk on jätkata korterite arendusprojektide elluviimist peamiselt keskmise hinnaklassiga segmendis, tagades kõrge kvaliteedi ning elukeskkonna terviklikkuse. Hoolikalt valitud projektide põhisel teostamine ka üksikuid arendusi odavamas ning kõrgemas hinnaklassis.

## Äripindade arendus

### Eesti

Võrreldes eelnevate aastatega kasvas Eesti majandus 2017. aastal märkimisväärsed 4,9% (2016: +1,6%). Kasvu vedasid eelkõige eksport ning sisemaine tarbimine. 2018. aastal on oodata majanduskasvu jätkumist tulenevalt tugevast sise- ja välisnõudluse tasemest. Inflatsioon kiirenes 2017. aastal 3,4%-ni (+0,1%). Tööpuudus oli 2017. aastal 6,8% ja töötasud kasvasid aastaga 7,6% ning ulatusid 2017.a. IV kvartalis 1271 euronit kuus. Siin ja edaspidi esitatud andmed pärinevad Statistikaametilt, Swedbank AS ja Colliers International poolt avaldatud ülevaadetest.

Tallinna büroopindade kogumaht oli 2017. aasta lõpu seisuga ligikaudu 862 tuhat m<sup>2</sup> (2016.a. 810 tuhat m<sup>2</sup>) ning aasta jooksul lisandus 52 tuhat m<sup>2</sup> büroopinda. 2018. aasta alguse seisuga oli ehitusfaasis kokku ca 128 tuhat m<sup>2</sup> (2016: 124 tuhat m<sup>2</sup>) uusi hooneid, mis valmivad järgmise paari aasta jooksul. Büroopindade üürihinnad olid stabiilsed, kuigi pakutavate üürihindade vahemik suurenes mõnevõrra. A-klassi pindade üürihinnad olid 13,0-16,5 EUR/m<sup>2</sup> ja B1-klassi üürihinnad olid 8,5-13,0 EUR/m<sup>2</sup>. 2017. aasta lõpus oli A-klassi büroopindade vakantsus 5,2% ja B1-klassi pindade vakantsus ligikaudu 6,5%. Pakkumise jätkuv suuremahuline lisandumine võib turgu mõjutada suureneva vakantsuse ning üürihindade mõningase languse kaudu.

Tallinna kaubanduspindade kogumaht oli 2017. aasta lõpu seisuga 648 tuhat m<sup>2</sup> (2016: 600 tuhat m<sup>2</sup>) ning see suurenes aastaga ligikaudu 48 tuhande m<sup>2</sup> (2016: 39 tuhande m<sup>2</sup>) võrra. Tallinna peamiste kaubanduskeskuste üürihinnad olid stabiilsed. Lähiaastatel võib prognoosida kaubanduspindade kasvu jätkumist, sest valmivad mitmed uued kaubanduskeskused ning olemasolevate keskuste laiendused. Järjest olulisemaks muutub kaubanduskeskustes meelelahutuse (kinod, laste mängualad) ja teenuste (spordisaalid, söögikohad jne) pakkumine.

Seoses Euroopa Liidu eesistumisega 2017.a. teises pooles oli Tallinna hotelliturul 2017. aasta väga edukas: aasta jooksul majutati Eestis 2,16 miljonit turisti ehk 4,8% enam kui aasta varem. Kokku oli Tallinnas 2017.aasta lõpul 59 hotelli ja ligikaudu 6,7 tuhat tuba ning aastaga lisandus turule ligikaudu 100 tuba. Keskmine täituvus pealinnas oli jätkuvalt üle 65%. Tubade hinnad kasvasid aasta jooksul Tallinnas 10%.

#### Läti

Läti majanduskasv oli 2017. aastal 4,5% ületades märkimisväärselt 2016.a. majanduskasvu (2016: 1,7%). Majanduskasvu peamiseks veduriks oli jätkuvalt kasvav sisemaine nõudlus. Inflatsiooni kasv 2017.aastal oli kõrge – kui veel aasta tagasi oli inflatsioon 0,1%, siis 2017.aastal oli inflatsioon 2,9%. Töötuse määr alanes aastaga 9,6%-lt 8,8 %-le ning keskmine palk kasvas 2017.aastal 7,5%. Majanduskasvu ootus on ligikaudu 3% aastas perioodil 2018-2019 tänu investeringute suurenemisele ja sellega seotud täiendavate töökohtade loomisele, töötasude ning tarbimise kasvule. Eksport peaks kasvama tänu Läti peamiste 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 2017. aastal oluliselt aktiivsem. Bürooturu kogumaht on 632 tuhat m<sup>2</sup> ning aasta jooksul lisandus ligikaudu 23 tuhat m<sup>2</sup>. 2018. aasta algul oli ehitusfaasis büroohooneid koguni 150 tuhat m<sup>2</sup>, millest aasta jooksul peaks valmima ca 40 tuhat m<sup>2</sup>. Arendajate ootused on seotud eelkõige Skandinaavia ettevõtetega, kes avavad Baltikumis oma tugiteenuste keskusi. Sedavõrd suure mahu kontoripindade turule tulemine toob suure tõenäosusega kaasa vähemalt lühiajaliselt vakantsuse tõusu ja üürihindade mõningase alanemise. Büroopindade vakantsus kukkus 2018. aasta jaanuaris rekordiliselt madalale 1,6%-le. Üürihinnad on püsivad stabiilsed, olles vahemikus 13-16 EUR/m<sup>2</sup> A-klassi büroopindadel ning 8-12 EUR/m<sup>2</sup> B1-klassi büroopindadel.

Riia jaekaubandusturg püsis 2017. aastal stabiilne, kaubanduspindu lisandus ainult 1,1 tuhat m<sup>2</sup>. Seevastu lähiaastatel on oodata olulist pakkumise kasvu lisaks olemasolevale 658 tuhandele m<sup>2</sup>-le. 2019. aastaks peaks lisanduma ca 163 tuhat m<sup>2</sup> uut kaubanduspinda ehk ligikaudu veerand olemasolevast mahust, millest suuremad projektid on Akropolis Riga, Alfa laiendus ning IKEA mööblikauplus. Nii üürihinnad kui ka vakantsus (4%) olid 2017. aastal stabiilsed, vakantsuse tõstjaks oli mõningal määral Prisma lahkumine turult

#### Leedu

Leedu sisemajanduse kogutoodang kasvas 2017. aastal 3,8% (2016: 2,3%). Majanduskasvu vedas sisemaine tarbimine, positiivselt panustasid ka paranenud ärikeskkond ja tööjõuturg. Tarbijahinnaindeks kasvas 3,8% (2016: 1,7%) ning tööpuudus vähenes jätkuvalt ja oli 2017. aasta lõpul 7,1% (2016: 7,9%).

Vilniuse ja Kaunase büroopindade kiire kasv jätkus ka 2017.aastal ulatudes 600 tuhande m<sup>2</sup>-ni Vilniuses. Aasta jooksul lisandus Vilniuses 61 tuhat m<sup>2</sup> ja Kaunases 41 tuhat m<sup>2</sup> uut kontoripinda. Pindade kasvu peamiseks põhjuseks on muuhulgas Skandinaavia pankade tugiteenuste toomine Leetu. Kiiret kasvu on oodata ka lähiaastatel, sest 2018. aastal on Vilniuses ehitusjärgus juba 82 tuhat m<sup>2</sup> uut büroopinda. Vaatamata pakkumise kasvule oli ka Vilniuse A-klassi büroopindade vakants 2017. aasta lõpul väga madal – alla 1%. B-klassi büroopindade vakants seevastu kasvas ja ulatus aasta lõpus 5,9%-ni. A-klassi büroode üürihinnad püsisid Vilniuse turul stabiilsed (13,5-16,5 EUR/m<sup>2</sup>) ja B-klassi üürihindadel on surve üürihindade alanemise suunas.

Leedu kaubanduspindade turul 2017. aastal suuri muutusi ei toimunud. Vilniuse kaubanduspindade kogumaht jäi praktiliselt samaks, olles ca 630 tuhat m<sup>2</sup>. Ka kaubanduspindade üürihinnad ja vakantsus püsisid stabiilsed. Sarnaselt teiste keskustega püüavad ka Vilniuse kaubanduspindade omanikud leida uusi ja atraktiivseid lahendusi keskuste külastajatele (nt. loomaaed, gurmee-alad, laste teaduskeskus jne).

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: bürooosonide üürnikud, töötajad ja külastajad, ümbruskonna elanikud ja hoonete külastajad. Kontsern lähtub oma arenduses pikaajalisest strateegiast, millest tulenevalt seatakse arendustele väga kõrgeid kvaliteedi- ja jätkusuutlikkuse nõuded, et kinnisvara väärtus püsiks pikka aega. Lisaks kinnisvara arendamisele täidab kontsern 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 bürooosonides asuvatel 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. aastal bürooosooni Prahast. E.L.L. Kinnisvara jätkab aktiivselt Praha turu analüüsimist ning uute objektide otsimist

Juba mitmendat aastat järjest jätkas kontsern aktiivse arendustegevusega. 2016. aastal Vilniuses alustatud Narbuto 5 bürooosooni ehitus valmis 2017. aasta hilissügisel. Aasta lõpu seisuga oli hoone täituvus 90%. 2017.aastal jätkati Riia Skanstele tänava piirkonna kahe bürooosooni projekteerimist ning projekteerimistööd plaanitakse lõpetada 2018. aasta esimeses pooles. Tallinnas Liivalaia tänava äärsel arendusprojekti osas viidi läbi arhitektuurikonkurss, mille võitis arhitekt Martin Aunini töö „Lightpark“. Töö Liivalaia tänava projektiga jätkub 2018.aastal, mil alustatakse projekteerimist ning läbirääkimisi potentsiaalsete üürnikuga.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	120 742	95 647	2
Finantsinvesteeringud	17	16	
Nõuded ja ettemaksud	86 982	52 730	3
Varud	114 802	122 341	6
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>322 543</b>	<b>270 734</b>	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10 739	14 362	7,8
Finantsinvesteeringud	161	196	
Nõuded ja ettemaksud	22 822	23 278	3
Kinnisvarainvesteeringud	232 171	200 925	9
Materiaalsed põhivarad	9 961	13 502	10
Immateriaalsed põhivarad	1 010	1 203	11
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>276 864</b>	<b>253 466</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>599 407</b>	<b>524 200</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	76 885	37 480	14
Võlad ja ettemaksud	80 256	61 018	15
Eraldised	5 243	5 803	17
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>162 384</b>	<b>104 301</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	126 796	133 274	14
Võlad ja ettemaksud	4 946	4 588	15
Eraldised	1 259	4 290	17
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>133 001</b>	<b>142 152</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>295 385</b>	<b>246 453</b>	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	200	200	19
Ülekurss	2 730	2 730	
Oma aktsiad	-10 235	-10 235	19
Kohustuslik reservkapital	20	20	
Realiseerimata kursivahed	-745	-920	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	232 405	217 590	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 190	21 830	



<b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b>	<b>255 565</b>	<b>231 215</b>	
Vähemusosalus	48 457	46 532	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>304 022</b>	<b>277 747</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>599 407</b>	<b>524 200</b>	

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	352 688	288 615	20
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-299 025	-242 454	22
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>53 663</b>	<b>46 161</b>	
Turustuskulud	-6 169	-6 071	23
Üldhalduskulud	-15 107	-13 989	24
Muud äritulud	4 668	7 475	21
Muud ärikulud	-886	-944	26
<b>Äriksaum (kahjum)</b>	<b>36 169</b>	<b>32 632</b>	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	14	-48	7
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	8 800	3 173	8
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	143	107	
Intressikulud	-2 503	-2 287	
Muud finantstulud ja -kulud	690	3	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>43 313</b>	<b>33 580</b>	
Tulumaks	-2 570	-6 262	4,17
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>40 743</b>	<b>27 318</b>	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	31 190	21 830	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	9 553	5 488	

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 743	27 318
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	136	19
<b>Kokku muu koondkasum (-kahjum)</b>	<b>136</b>	<b>19</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)</b>	<b>40 879</b>	<b>27 337</b>
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	31 365	21 843
sh vähemusosaluse osa koondkasumist (-kahjumist)	9 514	5 494

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	36 169	32 632	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	9 174	10 377	9,10,11
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-571	-5 354	21
Muud korrigeerimised	-10 130	1 250	
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>-1 527</b>	<b>6 273</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-20 033	-13 525	3
Varude muutus	-2 255	-16 776	6
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	12 806	9 130	15
Makstud intressid	-2 679	-2 542	
Makstud ettevõtte tulumaks	-4 173	-4 349	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>18 308</b>	<b>10 843</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 956	-3 748	10,11
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	1 962	1 120	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-7 621	-4 815	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	5 987	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	-3 715	1 276	7
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	106	37	7
Laekunud sidusettevõtjate müügist	8 700	0	8
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1	-2	
Antud laenud	-26 943	-8 050	
Antud laenude tagasimaksed	23 250	1 566	
Laekunud intressid	1 730	1 611	
Laekunud dividendid	3 350	2 950	8
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-1 138</b>	<b>-2 068</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	103 145	84 626	14
Saadud laenude tagasimaksed	-81 341	-69 035	14
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-818	-864	12
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	108	
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	0	-10 235	
Makstud dividendid	-12 949	-12 548	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>8 037</b>	<b>-7 948</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>25 207</b>	<b>827</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	95 647	94 813	2
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>25 207</b>	<b>827</b>	
Valuutakursside muutuste mõju	-112	7	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	120 742	95 647	2

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital							Vähemusosalus	Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)			
	<b>31.12.2015</b>	200	2 730	0	20	-933	217 605		
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	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	175	31 190	9 514	40 879	
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	0	-7 015	-7 528	-14 543	
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	0	0	-61	-61	
<b>31.12.2017</b>	200	2 730	-10 235	20	-745	263 595	48 457	304 022	

Täpsustav informatsioon aksiakapitali kohta on toodud lisas 19.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS Riverito konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard 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 ettevõtte tegutsevad peamiselt Eestis, Lätis ja Leedus. Kontsernis põhitegevusvaldkondadeks on ehitustegevus ja kinnisvaraarendus.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibiist v.a juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestusprintsipiides. Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks ehituslepingute kasumlikkuse hindamine valmidusastme meetodi rakendamisel, põhivara sh kinnisvarainvesteeringute 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 kohustistena on näidatud kohustised, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustised 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, Norra krooni ja Tšehhi krooni. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Põhiaruanded ja lisad on koostatud tuhandetes eurodes.

### Konsolideeritud aruande koostamine

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

Tütarettevõtete tegevus kajastub kontserni aruandes alates valitseva mõju omandamisest kuni selle loovutamiseni.

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

### Finantsvarad

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist klassifitseeritakse kontsernis investeeringuid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad ehk lühiajalised finantsinvesteeringud;
- laenu- ja nõuded, mida ei hoita kauplemiseesmärgil;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud; ning
- müügiotel finantsvarad.  
Juhtkond määrab finantsvarade liigituse nende esmasel kajastamisel.

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

Laenuid ja nõudeid on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenuid ja nõudeid 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 allahindluse vajadusele viitavad objektiivsed asjaolud, mis selgusid pärast vara esmast kajastamist („kahjulik sündmus“) ja see kahjulik sündmus (kahjulikud sündmused) omab mõju finantsvara või finantsvarade grupi usaldusväärset 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 usaldusväärset 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 usaldusväärset seostada sündmusega, mis leidis aset pärast allahindluse kajastamist (näiteks krediidiireitingu 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 kohustised on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustisi, 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 kohustiste 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 nii omakapitalis kui ka konsolideeritud koondkasumiaruandes kirjel *Realiseerimata kursivahed*.

## Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

### Tütarettevõtted

Tütarettevõtted on ettevõtted, mille üle omab emaettevõtte AS Riverito otseselt või kaudselt läbi teiste tütarettevõtete valitsevat mõju. Emaettevõtte omab valitsevat mõju juhul, kui emaettevõtte omab üle 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või kui emaettevõttel on muul viisil mõjuvõim otsustada teise ettevõtte tegevus- ja finantspoliitika üle. Tütarettevõtete tegevus kajastub kontserni aruandes alates valitseva mõju omandamisest kuni selle loovutamiseni. Tütarettevõtted on kontserni aruandes konsolideeritud rida-realt.

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

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

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

Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustistes 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 mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (s.t vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

#### **Varud**

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

Kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus "Varade väärtuse langus" kirjeldatud põhimõtetest.

### **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 remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeas järgnevalt:

- ehitised 10-33,3 aastat;
- masinad ja seadmed 2-20 aastat;
- muu materiaalne põhivara 2,5-10 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 2-10 aasta jooksul. Muu immateriaalse põhivara kasulik eluiga on 1-5 aastat.

### **Vara väärtuse langus**

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 müügiikulud, 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 vähendamisenä.

### **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 kohustis kajastatakse bilansis renditud vara õiglasel väärtusel 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 kohustist vähendatakse põhiosa tagasimaksetega, rendimaksete intressikulu kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Kasutusrendimaksud kajastatakse kasumiaruandes kuluna tekkepõhiselt rendiperioodi jooksul.

#### *Kontsern kui rendileandja*

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirendi tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksud 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 amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksud 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 finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtusel).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksimisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud tehingukulud), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis 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. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on

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

Laenudega seotud kulutused kantakse kuludeks nende tekkimise perioodil.

### **Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

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

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

Kontserni ehitusettevõtted annavad ehitusseaduse järgi ehitistele 2-aastase kestusega garantii. Garantieraldise 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 kohustisena.

Tingimuslike kohustistena käsitletakse kohustisi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärsetl mõõta. Tingimuslikke kohustisi ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

### **Kohustuslik reservkapital**

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

### **Tulud**

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses.

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

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

### **Maksustamine**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara

maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekib edasilükkunud tulumaksukohustis. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustisena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud väljastpoolt Eestit asuvate tütarettevõtete kasumilt asukohamaade maksuseadustele vastavalt arvestatud ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eesti ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

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

Kontserni kuuluvad Läti, Leedu, Soome, Norra, Hollandi (Madalmaad), Venemaa ja Tšehhi juriidilised isikud arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi, Leedu Vabariigi, Soome Vabariigi, Norra Kuningriigi, Madalmaade Kuningriigi, Venemaa Föderatsiooni ja Tšehhi Vabariigi seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse ettevõtete kasum 15%lise tulumaksumääraga (2016: 15%), Leedu Vabariigis 15%lise tulumaksumääraga (2016: 15%), Soome Vabariigis 20%lise tulumaksumääraga (2016: 20%), Norra Kuningriigis 24%lise tulumaksumääraga (2016: 25%), Venemaa Föderatsioonis tulumaksumääraga 20% (2016: 20%) ja Tšehhi Vabariigis 19%lise tulumaksumääraga. Hollandis on astmeline ettevõtte tulumaks: kasumit alla 200 tuhande euro maksustatakse 20%lise tulumaksumääraga, kasumit 200 tuhat ja enam eurot maksustatakse 25%lise tulumaksumääraga.

#### *Tulumaks Lätis alates 1.jaanuarist 2018*

Kuni 2017 kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum. Seega kajastati seni edasilükkunud tulumaksu ajutistelt erinevustelt Läti tütarettevõtete varade ja kohustiste maksustamisbaasi ja nende bilansiliste maksumuste vahel konsolideeritud aruandes. Uue tulumaksu seaduse järgi maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõttel on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

Uue seaduse rakendumise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega –kohustusi Läti tütarettevõtete suhtes. Kõik edasilükkunud tulumaksuvard ja –kohustised, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/tulu kajastati kasumiaruandes.

## Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	1	2
Arvelduskontod	120 706	95 394
Üleööpangadeposiidid	35	251
<b>Kokku raha</b>	<b>120 742</b>	<b>95 647</b>

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	50 191	36 923	13 268	0	
Ostjatelt laekumata arved	50 449	37 181	13 268	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-258	-258	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 123	2 123	0	0	27
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 530	1 530	0	0	4
Muud nõuded	46 591	37 243	9 231	117	5
Laenuõuded	26 953	17 705	9 131	117	
Intressinõuded	763	663	100	0	
Viitlaekumised	18 875	18 875	0	0	
Ettemaksed	9 163	9 163	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	9 163	9 163	0	0	
Edasilükkunud tulumaksuvara	206	0	206	0	4
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>109 804</b>	<b>86 982</b>	<b>22 705</b>	<b>117</b>	
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	40 883	29 506	11 377	0	
Ostjatelt laekumata arved	41 843	30 466	11 377	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-960	-960	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 760	3 760	0	0	27
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 286	4 286	0	0	4
Muud nõuded	21 233	10 858	10 375	0	5
Laenuõuded	15 598	5 560	10 038	0	
Intressinõuded	569	232	337	0	
Viitlaekumised	5 066	5 066	0	0	
Ettemaksed	4 320	4 320	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 084	1 084	0	0	
Muud makstud ettemaksed	3 236	3 236	0	0	
Edasilükkunud tulumaksuvara	1 526	0	1 526	0	4
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>76 008</b>	<b>52 730</b>	<b>23 278</b>	<b>0</b>	

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	588	740	695	729
Käibemaks	942	1 198	3 591	4 908
Üksikisiku tulumaks	0	588	0	543
Erisoodustuse tulumaks	0	96	0	39
Sotsiaalmaks	0	1 066	0	1 095
Kohustuslik kogumispension	0	45	0	48
Töötuskindlustusmaksed	0	54	0	56
Maamaks	0	21	0	22
Intress	0	0	0	20
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	189	0	115
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>1 530</b>	<b>3 997</b>	<b>4 286</b>	<b>7 575</b>

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud real "tulumaks" aruandeperioodi tulumaksukulu 2570 tuhat eurot (2016: 6262 tuhat eurot) sh

- ettevõtte tulumaksu kulu 3151 tuhat eurot (2016: 2778 tuhat eurot);
- tulumaksukulu dividendide väljakuulutamisel 1130 tuhat eurot (2016: 566 tuhat eurot);
- edasilükkunud tulumaksu tulu 1711 tuhat eurot (2016: kulu 2918 tuhat eurot).

Edasilükkunud tulumaksuvara saldo oli 31.12.2017 seisuga 206 tuhat eurot (31.12.2016: 1526 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksuvara vähenes 1320 tuhat eurot (2016: vähenes 2535 tuhat eurot) (lisa 3).

Edasilükkunud tulumaksukohustise saldo oli 31.12.2017 seisuga 1259 tuhat eurot (2016: 4290 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksukohustis vähenes 2017.aastal 3031 tuhat eurot (2016: suurenes 427 tuhat eurot) (lisa 17).

## Lisa 5 Muud nõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenuõuded	26 953	17 705	9 131	117	
sidusettevõtetele	10 017	10 017	0	0	27
muudele seotud isikutele	4 831	0	4 831	0	27
teistele	12 105	7 688	4 300	117	
Intressinõuded	763	663	100	0	
sidusettevõtetele	380	380	0	0	27
muudele seotud isikutele	84	0	84	0	27
teistele	299	283	16	0	
Viitlaekumised	18 875	18 875	0	0	
Ehitustööde tellijatelt saada	17 780	17 780	0	0	
Muud viitlaekumised	1 095	1 095	0	0	
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>46 591</b>	<b>37 243</b>	<b>9 231</b>	<b>117</b>	<b>3</b>
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenuõuded	15 598	5 560	10 038	0	
sidusettevõtetele	4 979	0	4 979	0	27
muudele seotud isikutele	4 459	0	4 459	0	27
teistele	6 160	5 560	600	0	
Intressinõuded	569	232	337	0	
sidusettevõtetele	411	138	273	0	27
muudele seotud isikutele	62	0	62	0	27
teistele	96	94	2	0	
Viitlaekumised	5 066	5 066	0	0	
Ehitustööde tellijatelt saada	4 591	4 591	0	0	
Muud viitlaekumised	475	475	0	0	
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>21 233</b>	<b>10 858</b>	<b>10 375</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

Lühiajaliste laenude intressimäär on vahemikus 3,5-20% (2016: 6,0-8,0%) ning alusvaluutaks EUR.

Intressimäär pikaajalistele laenudele on vahemikus 4,3-8,0% (2016: 3,0-7,0%) ning alusvaluutaks EUR.

## Lisa 6 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Tooraine ja materjal</b>	<b>238</b>	<b>422</b>
<b>Lõpetamata toodang</b>	<b>36 023</b>	<b>39 537</b>
<b>Valmistoodang</b>	<b>17 612</b>	<b>18 918</b>
<b>Müügiks ostetud kaubad</b>	<b>60 741</b>	<b>62 873</b>
ostetud kinnistud müügiks	60 226	62 393
ostetud muud kaubad müügiks	515	480
<b>Ettemaksed varude eest</b>	<b>188</b>	<b>591</b>
<b>Kokku varud</b>	<b>114 802</b>	<b>122 341</b>

2017.aastal on varudes allahinnatud nende neto realiseerimisväärtuseni valmistoodangut 2360 tuhande euro (2016: 37 tuhande euro) võrra ja tühistatud eelnevalt müügiks ostetud kinnistute allahindlust 2644 tuhande euro (2016: allahinnatud 359 tuhande euro) võrra (lisa 22).

Seisuga 31.12.2017 on ridadel lõpetamata toodang ja ostetud kinnistud müügiks kajastatud OÜ Unigate, OÜ Paekalda 2, OÜ Paekalda 3, OÜ Paekalda 7 ja OÜ Paekalda 9 2017. aastal soetatud varusid summas 6415 tuhat eurot (lisa 7).

Seisuga 31.12.2017 on laenude tagatisteks panditud varusid summas 64 372 tuhat eurot (31.12.2016: 44 850 tuhat eurot) (lisa 14).



## Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
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 (likvideeritud)	Eesti	kaevandamine	100	0
11306854	OÜ Aidu Tööstuspark	Eesti	kinnisvara	100	100
11306819	OÜ Viru Tööstuspark	Eesti	kinnisvara	100	100
	AS Merko Ehitus (72%) kontserni tütarettevõtted:				
12203636	AS Merko Ehitus Eesti	Eesti	ehitus	100	100
10344640	Tallinna Teede AS	Eesti	teedeehitus	100	100
10766693	AS Vooremaa Teed	Eesti	teedeehitus	100	0
11767130	AS Merko Infra	Eesti	ehitus	100	100
18012245	AS Gustaf	Eesti	ehitus	100	0
10081063	AS Merko Tartu	Eesti	ehitus	100	100
10722444	OÜ Fort Ehitus	Eesti	ehitus	76	0
11502992	OÜ Mineraal	Eesti	kaevandamine	100	100
12553492	OÜ Heamaja	Eesti	kinnisvara	100	0
10677241	OÜ Rannamõisa Kinnisvara	Eesti	kinnisvara	100	0
12674844	Kivimäe 32 OÜ	Eesti	kinnisvara	0	100
111610080	UAB Merko Statyba	Leedu	ehitus	100	100
302621756	UAB Statiniu priežiura ir administravimas	Leedu	kinnisvara	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	0
303306208	UAB Timana	Leedu	kinnisvara	100	0
304103068	UAB Rinkines projektai	Leedu	kinnisvara	100	100
10712612	OÜ Jõgeva Haldus	Eesti	kinnisvara	100	100
11035852	OÜ Metsailu	Eesti	kinnisvara	100	100
14393061	OÜ Kiviaia Kinnisvara	Eesti	kinnisvara	0	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
10843283	OÜ Unigate	Eesti	kinnisvara	0	100
12380700	OÜ Paekalda 2	Eesti	kinnisvara	0	100
12380717	OÜ Paekalda 3	Eesti	kinnisvara	0	100
12380723	OÜ Paekalda 7	Eesti	kinnisvara	0	100

12380733	OÜ Paekalda 9	Eesti	kinnisvara	0	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 Industrias Parks	Läti	kinnisvara	100	100
40003602066	SIA Elniko	Läti	kinnisvara	100	0
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	65	65
40203099116	PS Merks Merko Infra	Läti	ehitus	0	100
2463604-6	Merko Finland Oy	Soome	ehitus	100	100
2675681-8	Hartian Oy	Soome	kinnisvara	75	75
1129847028288	Lenko Stroi LLC	Venemaa	valdus	100	100
916750323	Merko Investments AS	Norra	valdus	100	100
913324722	Peritus Entreprenør AS	Norra	ehitus	56	56
	E.L.L. Kinnisvara AS (100%) kontserni tütarettevõtted:				
10726169	OÜ Delta Plaza	Eesti	kinnisvara	100	100
10674656	Donate Grupp OÜ	Eesti	kinnisvara	100	0
11424080	AS Kapitel	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	Mehed Ei Nuta OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
10378260	OÜ Kõltsu Mõis	Eesti	kinnisvara	100	100
12927541	Tiigiveski Arendus OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
40003407381	SIA Kapitel	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	100
211659210	UAB Kapitel	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	ELL Real Estate Holding B.V.	Holland	kinnisvara	100	100
28441478	Falcon II Pavlova.s.r.o	Tšehhi	kinnisvara	0	100

2016.aastal alustatud tütarettevõtte OÜ Kivikaevur likvideerimismenetlus lõppes 28.novembril 2017 ettevõtte äriregistrist kustutamisega.

#### **Tütarettevõtte AS Merko Ehitus kontsernis toimusid 2017.aastal järgmised tütarettevõtetega seotud tegevused:**

2017. aastal toimusid sisemise efektiivsuse parandamise ja ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulude kokkuhoiu eesmärgil ulatuslikud kontsernisesed restruktureerimised, mis jätkuvad ka 2018. aastal.

2017. aastal teostati järgmised restruktureerimised:

UAB Merko Bustas ühendas endaga oma tütarettevõtte UAB VPSP1;

ASga Merko Tartu ühendati AS Gustaf, OÜ Rannamõisa Kinnisvara ja OÜ Heamaja;

SIA Merks ühendas endaga oma tütarettevõtte SIA Elniko;

Tallinna Teede AS ühendas endaga oma tütarettevõtte AS Vooremaa Teed;

OÜ Metsailu jagunemisel eraldatud, Tallinnas Kiviaia teel asuvad kinnistud paigutati asutatud OÜsse Kiviaia Kinnisvara;

UAB Merko Statyba omandas kontsernisesese tehinguga 100%lise osaluse oma sõsarettevõtte UAB Merko Bustas tütarettevõttes UAB Timana.

31. juulil 2017 sõlmis AS Merko Ehitus lepingud Nordecon ASiga 50%lise osaluse ja laenuõude omandamiseks sidusettevõttes OÜ Unigate ning 100%liste osaluste omandamiseks ettevõtetes OÜ Paekalda 2, OÜ Paekalda 3, OÜ Paekalda 7 ja OÜ Paekalda 9. Tehingujärgselt omab AS Merko Ehitus 100%list osalust tütarettevõttes OÜ Unigate. Ostutehingu hind kokku oli 4534 tuhat eurot ja tehing jõustus ostuhinna tasumisel 04. augustil 2017. Tütarettevõtete soetamine on kajastatud kontsernis varude soetamisena ning näidatakse alates soetamise hetkest varudes lõpetamata toodangu ning ostetud kinnistud müügiks ridadel. Soetatud bilansiliste väärtuste ja netovara õiglase väärtuste vahe 2512 tuhat eurot on kajastatud kontsernis varude soetamisena (lisa 6). Osaluste omandamise eesmärk on lahendada Tallinnas asuvate Paekalda kinnistute omandisuhe ning kindlustada Merko Ehitus kontserni korterite arenduse pikaajalist strateegiat Eestis.

1. novembril 2017 asutas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte SIA Merks 100%lise täisühingu PS Merks Merko Infra uue Skrunda alajaama ehitustööde lepingu täitmiseks Lätis.

2017. aasta 16. novembril soetas tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti täiendava 50%lise osaluse Kivimäe 32 OÜst soetusmasumusega 328 tuhat eurot, saades seeläbi ettevõtte 100% omanikuks.

30. novembril 2017 võõrandas AS Merko Ehitus Eesti 76% osaluse OÜs Fort Ehitus kaasosanikule. Müügitehingu mõju konsolideeritud tulemile oli kasum 14 tuhat eurot, raha saldo vähenemine 7 tuhat eurot ja mittekontrolliva osaluse väljaminek summas 123 tuhat eurot.

#### **Tütarettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS kontsernis toimusid 2017.aastal järgmised tütarettevõtetega seotud tegevused:**

2017.aastal nimetas E.L.L. Kinnisvara AS ümber 3 oma tütarettevõtet:

AS Kapitel - endise nimega Mere Kinnisvara OÜ;

SIA Kapitel - endise nimega SIA E.L.L.Nekustamie Ipasumi;

UAB Kapitel - endise nimega UAB E.L.L.Nekilnojamas Turtas.

27.märtsil 2017 omandas E.L.L. Kinnisvara AS OMA tütarettevõtte UAB Centresta vähemusosanikelt 3 tuhande euro eest 25%lise osaluse, saades seeläbi ettevõtte 100%liseks omanikuks.

04.aprillil 2017 omandas E.L.L. Kinnisvara AS Hollandis asuv tütarettevõtte ELL Real Estate B.V. 100%lise osaluse Tšehhi Vabariigi pealinnas Prahlas asuvas büroohoonega kinnistut omavas ettevõttes Falcon II Pavlova s.r.o. 4040 tuhande euro eest. Omandatud osaluse netovara õiglane väärtus oli ca 4040 tuhat eurot, mistõttu firmaväärtust ei tekkinud. Tegemist oli sõltumatute osapoolte vahelise tehinguga, mida kajastati ostumeetodil.

Ainuosaniku E.L.L. Kinnisvara AS otsusel sõlmiti 30.juunil 2017 ühinemisleping, mille järgi ühendas Mehed Ei Nuta OÜ endaga emarettevõttele kuuluva tütarettevõtte OÜ Donate Grupp.

## Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11338475	OÜ Pihuvere Kruus	Eesti	kaevandamine	50	50
	AS Merko Ehitus (72%) kontserni sidusettevõtted				
10843283	OÜ Unigate	Eesti	kinnisvara	50	0
11900712	Poolkoksimäe Sulgemise OÜ (likvidee)	Eesti	ehitus	50	50
12674844	Kivimäe 32 OÜ	Eesti	kinnisvara	50	0
12763430	Kodusadam OÜ	Eesti	kinnisvara	50	50
	E.L.L. Kinnisvara AS (100%) kontserni sidusettevõtted				
10713422	Viru Väljaku Arenduse OÜ	Eesti	kinnisvara	50	50
10235684	OÜ Vara HTG	Eesti	kinnisvara	50	50
10218510	OÜ Hansa Hotell	Eesti	kinnisvara	50	0
	Järvevana OÜ (100%) sidusettevõte				
12835980	Chimenela OÜ	Eesti	kinnisvara	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
OÜ Pihuvere Kruus	3	0	0	0	-1	2
OÜ Unigate	160	-92	0	0	-68	0
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	0	0	0	0	0	0
Kivimäe 32 OÜ	269	-327	0	0	58	0
Kodusadam OÜ	5	0	0	0	74	79
Viru Väljaku Arenduse OÜ	4 712	0	0	-2 250	2 044	4 506
OÜ Vara HTG	5 916	0	0	-700	936	6 152
OÜ Hansa Hotell	3 297	0	-2 931	-400	34	0
Chimenela OÜ	0	0	0	0	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	14 362	-419	-2 931	-3 350	3 077	10 739

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
OÜ Hansa Hotell	50	8 700	5 768

31. juulil 2017, sõlmis tütarettevõtte AS Merko Ehitus lepingud Nordecon ASiga 50%lise osaluse ja laenuõude omandamiseks sidusettevõttes Unigate OÜ, mis muutis viimase AS Merko Ehitus 100%liseks tütarettevõtteks (lisa 7).

2017. aasta 16. novembril soetas AS Merko Ehitus Eesti oma sidusettevõttes Kivimäe 32 OÜ 50%lise osaluse, muutes seeläbi ettevõtte oma 100%liseks tütarettevõtteks (lisa 7).

Kasumiaruandes real *Kasum (kahjum) sidusettevõtjalt* kajastatud summa 8800 tuhat eurot koosneb sidusettevõtete kapitaliosaluse meetodil saadud kasumist 3077 tuhat eurot, sidusettevõtte OÜ Hansa Hotell müügist saadud kasumist 5768 tuhat eurot ja sidusettevõtte OÜ Chimenela kapitaliosaluse meetodil saadud kahjumist 45 tuhat eurot, mis seoses OÜ Chimenela negatiivse omakapitaliga kajastati talle antud laenu- ja intressinõude allahindlusena vastavalt summades 9 ja 36 tuhat eurot.

## Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
<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>
Ostud ja parendused	3 590	8 033	11 623
Amortisatsioonikulu	0	-6 292	-6 292
Allahindluste tühistamised	0	500	500
Lisandumised äriühenduste kaudu	0	13 604	13 604
Ümberliigitamised	11 845	-34	11 811
<b>31.12.2017</b>			
Soetusmaksumus	67 069	219 009	286 078
Akumuleeritud kulum	0	-53 907	-53 907
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>67 069</b>	<b>165 102</b>	<b>232 171</b>

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	30 497	29 231
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 006	8 189

Seisuga 31.12.2017 veerus Ehitised on kajastatud lõpetatud ehitised jääkmaksumuses 162 156 tuhat eurot (31.12.2016: 144 361 tuhat eurot), hoonestusõigus jääkmaksumuses 17 tuhat eurot (31.12.2016: 18 tuhat eurot), lõpetamata ehitised 2859 tuhat eurot (31.12.2016: 4822 tuhat eurot) ja ettemaksed 70 tuhat eurot (31.12.2016: 90 tuhat eurot).

2017. aastal tühistati lõpetamata ehituse allahindlust 500 tuhat eurot (2016: tehti allahindlust 247 tuhat eurot).

Maade ümberliigitamise real on 2017.aastal varudest ületoodud kinnisvarainvesteeringutesse Riias Skanstes kinnistud summas 11 851 tuhat eurot pikaajaliseks hoidmiseks väärtuse kasvu eesmärgil, kuna kontsern ei plaani nimetatud kinnistul arendustegevust teostada.

Seisuga 31.12.2017 on laenude tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 185 640 tuhat eurot (31.12.2016: 150 041 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>31.12.2016</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
Ostud ja parendused	0	3	767	813	9	166	175	1 758
Amortisatsioonikulu	0	-131	-1 596	-1 209	0	0	0	-2 936
Müügid	-10	-72	-1 463	-4	0	0	0	-1 549
Ümberliigitamised	0	0	-113	299	0	-1 003	-1 003	-817
Muud muutused	0	0	0	3	0	0	0	3
<b>31.12.2017</b>								
Soetusmaksumus	636	3 901	14 991	11 385	310	9	319	31 232
Akumuleeritud kulum	0	-1 686	-10 397	-9 188	0	0	0	-21 271
<b>Jääkmaksumus</b>	636	2 215	4 594	2 197	310	9	319	9 961

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

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

Põhivara müük on kajastatud jääkmaksumuses. Rahavoogude aruandes on müük müügihinna ning müügitulemi toodud ärikasumi korrigeerimisena.

Seisuga 31.12.2017 on laenude tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 3384 tuhat eurot (31.12.2016: 3777 tuhat eurot) (lisa 14).

## Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Muud immateriaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	
<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>
Ostud ja parendused	-7	161	45	54	253
Amortisatsioonikulu	-234	-203	-9	0	-446
Ümberliigitamised	0	223	0	-223	0
<b>31.12.2017</b>					
Soetusmaksumus	236	1 957	95	54	2 342
Akumuleeritud kulum	-32	-1 271	-29	0	-1 332
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>204</b>	<b>686</b>	<b>66</b>	<b>54</b>	<b>1 010</b>

## Lisa 12 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Masinad ja seadmed	864	488	376		1,6%-4,1%+3-6 kuu euribor	EUR
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	<b>864</b>	<b>488</b>	<b>376</b>	<b>0</b>		
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
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>	<b>0</b>		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Masinad ja seadmed	960	2 122
<b>Kokku</b>	<b>960</b>	<b>2 122</b>

## Lisa 13 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016	Lisa nr
Kasutusrenditulu	30 638	29 231	20
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	187 160	163 755	
Masinad ja seadmed	1 468	1 712	
<b>Kokku</b>	<b>188 628</b>	<b>165 467</b>	

Ülaltoodud andmed kasutusrenditulude kohta sisaldavad nii kinnisvarainvesteeringute kui ka materiaalse põhivara renditulu.



## Lisa 14 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenud	17 686	17 686			1,57%-2% + 6 kuu euribor; 1,69%+euonia	EUR	31.12.2018	
Muud laenud	2 110	2 110			0%	EUR	31.12.2018	
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>19 796</b>	<b>19 796</b>						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	181 916	56 067	125 849	0	0,9%-2,3% + 3-6 kuu euribor	EUR, NOK	31.03.2018 - 18.11.2022	
Laenud muudelt seotud isikutelt	1 105	534	571	0	4,3-5%	EUR	31.12.2020	27
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>183 021</b>	<b>56 601</b>	<b>126 420</b>	<b>0</b>				
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	<b>864</b>	<b>488</b>	<b>376</b>	<b>0</b>				<b>12</b>
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>203 681</b>	<b>76 885</b>	<b>126 796</b>	<b>0</b>				
	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 sidusettevõtetelt	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	0,6%-2,3% + 1-6 kuu euribor	EUR	12.03.2017 - 12.12.2021	
Laenud muudelt seotud isikutelt	1 826	0	1 826	0	4,3-5%	EUR	31.12.2018	27
Muud laenud	22	0	22	0	5%	NOK	10.06.2022	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>153 968</b>	<b>21 181</b>	<b>132 787</b>	<b>0</b>				
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	<b>1 791</b>	<b>1 304</b>	<b>487</b>	<b>0</b>				<b>12</b>
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>170 754</b>	<b>37 480</b>	<b>133 274</b>	<b>0</b>				

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

#### Kommertsandid

	31.12.2017	31.12.2016
Vallasvara	62 018	41 641
Tähtajaline hoius	35	36
Finantsvarad	12 643	12 719
<b>Kokku</b>	<b>74 696</b>	<b>54 396</b>

Finantsvarades sisaldub UAB Balsiu mokyklos SPV finantsvarad, mis OÜ Merko Property on pantinud Nordea Bank AB Leedu filiaali kasuks investeerimislaenu summas 5311 tuhat eurot katteks.

#### Hüpoteegid

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varud	64 371	44 850	6
Materiaalne põhivara	3 384	3 777	10
Kinnisvarainvesteeringud	185 640	150 041	9
<b>Kokku</b>	<b>253 395</b>	<b>198 668</b>	

#### Aktsiapandid

Lisaks finantsvarade kommertsandile on OÜ Merko Property pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Balsiu mokyklos SPV osad Nordea Bank AB Leedu filiaali kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimislaen summas 5311 tuhat eurot (31.12.2016: 5665 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2016 oli UAB Merko Bustas on pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB MN Projektas osad Swedbank AB kasuks. Antud pandiga oli tagatud investeerimislaen limiidiga 1900 tuhat eurot.

Lisaks hüpoteegile kinnistule Vilniuses on E.L.L. Kinnisvara AS pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Panorama LT aktsiad, kaubamärgi ja pangakontod AB SEB Vilniaus bankas kasuks. Antud pandiga on tagatud laen summas 50 000 tuhat eurot.

Rahavoogude aruandes on saadud laenudes kajastatud aruandeaastal saadud pangalaenusid summas 97 936 tuhat eurot ja saadud muid laenusid summas 5209 tuhat eurot. Samas saadud laenude tagasimaksed sisaldavad pangalaenude tagasimakseid summas 55 504 tuhat eurot ja muude laenude tagasimakseid 25 837 tuhat eurot.

## Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	37 647	36 399	1 248	
Võlad töövõtjatele	9 489	9 489	0	16
Maksuvõlad	3 997	3 997	0	4
Muud võlad	15 991	15 450	541	
Intressivõlad	200	200	0	
Muud viitvõlad	15 791	15 250	541	
Saadud ettemaksed	18 078	14 921	3 157	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>85 202</b>	<b>80 256</b>	<b>4 946</b>	

  

	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>	

Intressivõlad sisaldavad võlgu sidusettevõtetele 20 tuhat eurot (31.12.2016: 60 tuhat eurot) ja muudele seotud isikutele 127 tuhat eurot (31.12.2016: 101 tuhat eurot) (lisa 27).

Muud viitvõlad sisaldavad kohustist ehitustööde tellijate ees summas 13 749 tuhat eurot (31.12.2016: 8544 tuhat eurot) ja pikaajalist võlga muudele seotud isikutele 541 tuhat eurot (31.12.2016: 322 eurot) (lisa 27).

## Lisa 16 Võlad töövõtjatele

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Töötasude kohustis	6 638	5 118	
Puhkusetasude kohustis	2 851	2 812	
<b>Kokku võlad töövõtjatele</b>	<b>9 489</b>	<b>7 930</b>	15

## Lisa 17 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2017	Lisa nr
Ehituse garantiikohustuse eraldis	2 476	1 134	-736	2 874	
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	80	407	-263	224	
Eraldis müüdnud projektide kulude katteks	2 787	889	-2 455	1 221	
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	273	75	-228	120	
Muud eraldised	187	710	-93	804	
Edasilükkunud tulumaksukohustis	4 290	137	-3 168	1 259	4
<b>Kokku eraldised</b>	<b>10 093</b>	<b>3 352</b>	<b>-6 943</b>	<b>6 502</b>	

Eeltoodud eraldistest kajastatakse seisuga 31.12.2017 pikaajalise kohustisena vaid edasilükkunud tulumaksukohustist summas 1259 tuhat eurot (31.12.2016: 4290 tuhat eurot). Ülejäänud eraldised kajastatakse lühiajaliste eraldistena seisuga 31.12.2017 kokku summas 5243 tuhat eurot (31.12.2016: 5803 tuhat eurot).

Garantiikohustuse reservi koostamise aluspõhimõtteks on ajalooliselt välja kujunenud statistiline osa ehituslepingute mahtudest. Ajalooliselt ei ole kasutatud eraldise summa oluliselt varieerunud moodustatud eraldise summast.

Müüdnud projektide eraldis baseerub projektide äriplaaniilistel kogukuludel, mida pidevalt uuendatakse ja mis realiseerub vastavalt teostatud töödele.

## Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	204 372	184 893
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	51 093	46 223
Ehitusaegne garantii tellijale	31 229	21 036
Pakkumusgarantii	2 201	767
Garantiiaja garantii	18 197	20 470
Ettemakse garantii	16 249	4 411
Käendused	4 215	3 902
Maksegarantii	31 019	30 500
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>358 575</b>	<b>312 202</b>

16.veebruaril 2018 toimus aktsionäride erakorraline koosolek, mille kohaselt otsustati maksta aktsionäridele dividende 5 miljonit eurot. Dividendid maksti välja 20. veebruaril 2018. ASI Riverito ei kaasnenud tulumaksukohustist seoses tütarettevõtetele saadud ja varem maksustatud dividendidega.

Real „Maksegarantii“ on seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2016 kajastatud ühe 2016. aastal sõlmitud ehituslepingu raames väljastatud maksegarantii finantseerimisasutuse kasuks kliendi lepinguliste jooksvate maksekohustiste 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.

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsioonide esitamise tähtjast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Kontserni juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontsernile olulise täiendava maksusumma.

## Lisa 19 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	200	200
Aktsiate arv (tk)	270 000	270 000

2017. aastal aktsiakapitalis muutusi ei toimunud. 2016. aastal osteti 7,2%lise osalusega aktsionäriilt kogu osalus ehk 19 460 aktsiat, mis on aastaaruandes kajastatud omakapitalis omaaktsiatena summas 10 235 tuhat eurot.

## Lisa 20 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	198 457	180 159	
Läti	98 742	60 415	
Leedu	42 429	38 452	
Soome	23	5 110	
Tšehhi	933	0	
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>340 584</b>	<b>284 136</b>	
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike			
Norra	12 104	4 479	
<b>Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku</b>	<b>12 104</b>	<b>4 479</b>	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>352 688</b>	<b>288 615</b>	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ehitusteenused	234 636	170 624	
Kinnisvaraarenduste müük	72 931	74 739	
Kasutusrent	30 638	29 231	13
Kinnisvara haldus	10 438	10 059	
Reklaamiteenused	1 424	1 334	
Muud teenused	2 621	2 628	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>352 688</b>	<b>288 615</b>	

## Lisa 21 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	4 907	
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	571	447	10
Trahvid, viivised ja hüvitised	223	64	
Intressitulu äritegevusest	2 017	1 902	
Laekunud ebatöenäolised nõuded	245	7	
Kinnisvarainvesteeringute allahindluse tühistamine	500	0	9
Muud	1 112	148	
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>4 668</b>	<b>7 475</b>	

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

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tooraine ja materjal	50 983	40 911	
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	15 822	25 669	
Tööjõukulud	22 739	21 079	25
Amortisatsioonikulu	9 044	9 429	9,10,11
Ehitusteenused	164 446	113 975	
Projekteerimine	4 544	2 988	
Kinnisvara halduskulud	7 921	7 108	
Ehitusmehhanismid ja transport	9 347	8 182	
Garantiireservi kulu	2 575	2 886	
Varude allahindlus	2 360	396	6
Varude allahindluse tühistamine	-2 644	0	6
Muud	11 888	9 831	
<b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b>	<b>299 025</b>	<b>242 454</b>	

## Lisa 23 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Transpordikulud	252	219	
Tööjõukulud	2 836	2 806	25
Amortisatsioonikulu	52	72	9,10,11
Reklaam, sponsorlus	2 532	2 526	
Ehituskonkursid	17	38	
Muud	480	410	
<b>Kokku turustuskulud</b>	<b>6 169</b>	<b>6 071</b>	

## Lisa 24 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Transpordikulud	471	437	
Mitmesugused bürookulud	736	687	
Tööjõukulud	9 840	8 882	25
Amortisatsioonikulu	578	629	9,10,11
Muud	2 001	2 188	
Arvutustehnika ja tarkvara	583	487	
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	898	679	
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>15 107</b>	<b>13 989</b>	

## Lisa 25 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Palgakulu	27 170	24 862	
Sotsiaalmaksud	8 245	7 905	
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>35 415</b>	<b>32 767</b>	22,23,24
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	785	825	

## Lisa 26 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Kahjum valuutakursi muutustest	1	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	61	18
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	288	275
Kinnisvarainvesteeringute allahindlus	0	247
Muud	536	404
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>886</b>	<b>944</b>

## Lisa 27 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	12 521	27	9 149	7 908
Muud seotud osapooled	4 915	1 773	4 521	2 248

### Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	15 946	20	7 686
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	42	0	108
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	617



<b>Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Arvestatud tasu	3 662	3 116

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 201 tuhat eurot (2016: 256 tuhat eurot);
- muud seotud osapooled 88 tuhat eurot (2016: 91 tuhat eurot).

Müükides ei ole kajastatud seotud osapooltele antud laenudelt intressitulusid:

- sidusettevõtjad 473 tuhat eurot (2016: 327 tuhat eurot);
- muud seotud osapooled 119 tuhat eurot (2016: 0 eurot).

Laenusid on antud:

- sidusettevõtjatele 6471 tuhat eurot (2016: 1874 tuhat eurot);
- muudele seotud osapooltele 1875 tuhat eurot (2016: 0 eurot).

Antud laenusid on tagastanud:

- sidusettevõtjad 1561 tuhat eurot (2016: 1810 eurot);
- muud seotud isikud 1503 tuhat eurot (2016: 0 eurot).

Muudelt seotud osapooltelt võeti laenusid 2029 tuhat eurot (2016: 0 eurot) ja tagastati 2750 tuhat eurot (2016: 2900 tuhat eurot).

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

Seisuga 31.12.2017 ei olnud ASil Riverito omanike ees dividendikohustusi (31.12.2016: 0 eurot).

2017. aastal sidusettevõtja Chimenela OÜ omakapitali ületavast kapitaliosalusest saadud kahjumi 45 tuhande euro (2016: allahindlus 78 tuhat eurot) võrra hinnati alla talle antud laenuõue 9 tuhande euro võrra (2016: 19 tuhat eurot) ja intressinõue 36 tuhande euro võrra (2016: 59 tuhat eurot). Muud seotud osapoolte nõudeid pole aruandeaastal alla 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. Juhatuse liikmete ennetähtaegse tagasikutsumise või volituste lõppemisel uue teenistuslepingu mittesõlmimisel on kohustus maksta hüvitist 12-36 kuu teenistustasu ulatuses.

## Lisa 28 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	53 104	24 739
Nõuded ja ettemaksud	2 897	12 517
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>56 001</b>	<b>37 256</b>
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9 200	9 202
Finantsinvesteeringud	16 160	16 207
Materiaalsed põhivarad	0	23
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>25 360</b>	<b>25 432</b>
<b>Kokku varad</b>	<b>81 361</b>	<b>62 688</b>
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	22
Võlad ja ettemaksud	160	107
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>160</b>	<b>129</b>
<b>Kokku kohustised</b>	<b>160</b>	<b>129</b>
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	200	200
Ülekurss	2 535	2 535
Oma aktsiad	-10 235	-10 235
Kohustuslik reservkapital	20	20
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 024	42 976
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 657	27 063
<b>Kokku omakapital</b>	<b>81 201</b>	<b>62 559</b>
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>81 361</b>	<b>62 688</b>

## Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	153	153
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-142	-141
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>11</b>	<b>12</b>
Üldhalduskulud	-206	-147
Muud äritulud	605	703
Muud ärikulud	-1	0
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>409</b>	<b>568</b>
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	25 224	26 499
Muud finantstulud ja -kulud	24	-4
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>25 657</b>	<b>27 063</b>
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>25 657</b>	<b>27 063</b>

## Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	409	568
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1	9
Muud korrigeerimised	-552	-727
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>-551</b>	<b>-718</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1	0
Makstud intressid	-7	-7
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>-153</b>	<b>-155</b>
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud tütarettevõtjate müügist	2	0
Antud laenud	-2 800	-13 750
Antud laenude tagasimaksed	12 500	1 282
Laekunud intressid	606	693
Laekunud dividendid	25 225	26 499
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>35 533</b>	<b>14 724</b>
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-9
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	0	-10 235
Makstud dividendid	-7 015	-7 560
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-7 015</b>	<b>-17 804</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>28 365</b>	<b>-3 235</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24 739	27 974
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>28 365</b>	<b>-3 235</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	53 104	24 739

## Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2015</b>	200	2 535	0	20	42 976	45 731
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>
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	25 657	25 657
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-7 015	-7 015
<b>31.12.2017</b>	200	2 535	-10 235	20	88 681	81 201
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						-9 200
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil						183 564
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017</b>						<b>255 565</b>

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

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2018

**AS Riverito (registrikood: 10068039) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TEET ROOPALU	Juhatuse liige	03.06.2018

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS-i Riverito aktsionäridele

## Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS i Riverito ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilansi seisuga 31. detsember 2017;
- 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 finantsaruandluse standardiga 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 eelnimetatud 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, väärteiste 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.

Tiit Raimla  
Vandeaudiitor, litsents nr 287

Janno Hermanson  
Vandeaudiitor, litsents nr 570

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

4. juuni 2018

## Audiitorite digitaalallkirjad

AS Riverito (registrikood: 10068039) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	04.06.2018
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	04.06.2018



## Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	232 405
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 190
<b>Kokku</b>	<b>263 595</b>
Jaotamine	
Dividendideks	12 015
<b>Kokku</b>	<b>12 015</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	232 405
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 190
<b>Kokku</b>	<b>263 595</b>
Jaotamine	
Dividendideks	12 015
<b>Kokku</b>	<b>12 015</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