

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Raha	17
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	18
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19
Lisa 5 Muud nõuded	20
Lisa 6 Varud	21
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	22
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	24
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	25
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	26
Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad	27
Lisa 12 Kapitalirent	27
Lisa 13 Kasutusrent	28
Lisa 14 Laenukohustised	29
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	31
Lisa 16 Võlad töövõtjatele	31
Lisa 17 Eraldised	32
Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad	32
Lisa 19 Aktsiakapital	33
Lisa 20 Müügitulu	34
Lisa 21 Muud äritulud	34
Lisa 22 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	35
Lisa 23 Turustuskulud	35
Lisa 24 Üldhalduskulud	35
Lisa 25 Muud ärikulud	36
Lisa 26 Tööjõukulud	36
Lisa 27 Seotud osapooled	36
Lisa 28 Konsolideerimata bilanss	38
Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne	39
Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	40
Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	41
Aruande allkirjad	42
Vandeauditiitori aruanne	43

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 Riverito kontserni kuuluva tütarettevõtte ASi Kapital (100%) ja tema kontserni kuuluvate ettevõtete põhitegevusalaks on ärikinnisvaraportfelli juhtimine ja uute pikaajaliste kinnisvaraprojektide arendamine peamiselt Balti riikides ja Tšehhi Vabariigis. 22.aprillil 2018 jõustus 2017.aastal algatatud ASi Kapital ja E.L.L. Kinnisvara ASi ühinemine, kus ühendavaks ühinguks oli AS Kapital ja ühendatavaks ühinguks E.L.L. Kinnisvara AS. E.L.L. Kinnisvara AS on seoses ühinemisega äriregistrist kustutatud. Lisaks kuulub AS Riverito kontserni Järvevana OÜ (100%), kelle tegevuse üheks eesmärgiks on panustada kinnisvaraärisse. Samuti kuulusid 2018. aastal kontserni lisaks nimetatutele kaevandamisvaldkonna projektidega tegelev OÜ Pihuvere Kruus (50%) ning 2018. aastal majandustegevust mitteomavad OÜ Aidu Tööstuspark (100%) ja OÜ Viru Tööstuspark (100%).

Äritegevus

Kontserni 2018. aasta müügitulu oli 462,7 mln eurot suurenedes eelmise aastaga võrreldes 31,2%, kontserni puhaskasum* suurenes 1,52% ja oli 31,7 mln eurot.

Kontserni ehitusteenuste müügituluks kujunes 2018. aastal 344,7 mln eurot, suurenedes 2017. aastaga võrreldes 46,9%. Kinnisvaraarenduse müügitulu oli 2018. aastal 70,0 mln eurot, vähenedes eelmise aastaga võrreldes 4,0%. Samas suurenesid renditulu 5,7% võrra 32,4 mln euroni ja kinnisvara halduse müügitulu 8,8% võrra 11,4 mln euroni.

Kokku moodustas ehitusteenuste müügitulu 75% (2017: 66%), kinnisvaraarenduse müügitulu 15% (2017: 21%), rent 7% (2017: 9%), kinnisvara haldus 2% (2017: 3%) ning muud teenused 1% (2017: 1%) kontserni aruandeaasta müügitulust.

Riverito müügitulu jagunes geograafiliselt (tuhat eurot):

	2018	2017
Eesti	210 385	198 457
Läti	176 936	98 742
Leedu	63 059	42 429
Soome	0	23
Norra	11 123	12 104
Tšehhi	1 203	933
Kokku	462 706	352 688

Kontserni põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise meetoodika:

	2018	2017
Puhaskasumimarginaal	6,8%	8,8%
Ärikasumimarginaal	8,9%	10,3%
Omakapitali tootlus aastas	11,9%	12,8%
Aktivate tootlus aastas	5,2%	5,6%
Omakapitali määär	44,7%	42,6%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	2,8	2,0
Üldkulud müügitulust	4,9%	6,0%
Tööjõukulud müügitulust	8,3%	10,0%

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 sisesealt, 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 intressimäärade pole fikseeritud, vaid on seotud Euriboriga või ettevõtete asukohamaa pankadevahelise rahaturu 1-12 kuuliste laenude baasintressidest ja Euriborist. Samas, tulenevalt negatiivsetest baasmäärade 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.

Väljavaated 2019. aastaks

AS Riverito tütarettevõtte AS Merko Ehitus kontserni püsiv eesmärk on nii Eesti kui muude koduturgude ehitusteenuse valdkondades säilitada kasumlikkus, vaatamata ehitusturul valitsevale peatöövõtjate vahelisele tugevale konkurentsile, kohatistele vabade ressursside puudusele nii alltöövõtjate kui ehitusmaterjalide osas ning tõusnud sisendhindadele. Kontsern on sõltuvalt ehitusturu nõudlusest jätkuvalt suunatud tegevusmahtude mõõdukale pikaajalisele kasvule, kuid seda ainult juhul, kui see ei muuda äritegevuse riskiprofiili oluliselt agressiivsemaks. Kasumlikkust toetab korterite arendustegevus, mis püsib kontserni keske äriilina.

AS Riverito tütarettevõtte AS Kapital kontserni eesmärk on arendada funktsionaalseid ärikeskkondi, mis sobituvad linnaruumi ja loovad laiendavat avalikku ruumi. Kogu arendusprotsessi keskmes on inimene: üürivate büroohoonete töötajad, ümbruskonna elanikud ja hoonete külastajad. Ettevõtte lähtub oma arenduses pikaajalisest strateegiast, millest tulenevalt seatakse arendustele väga kõrged kvaliteedi ja jätkusuutlikkuse nõuded, et kinnisvara väärtus püsiks pikka aega. Lisaks kinnisvara arendamisele täidab ettevõtte ka omaniku ja haldaja rolli, kus lähtub samuti inimkesksest lähenemisest: eesmärk on pakkuda terviklahendusi, teenuseid ja kogemusi, mis aitavad Kapitali poolt arendatud ja juhitud büroohoonetes asuvatel ettevõtetel oma äri kasvatada.

2019. aastal ootame, et majanduskasv kolmes Balti riigis püsib positiivsel kursil, jäädes tõenäoliselt siiski alla eelmise aasta näitajatele. Majanduskeskkonda mõjutavad olulisemad riskid tulenevad pigem regionaalsetest ja globaalsetest arengutest, mitte niivõrd riikide sisemistest teguritest, kuigi ka kohalikul tasemel on küsimusi, mis puudutavad näiteks sissetulekute kasvust tingitud võimalikke tasakaalustamatusi, poliitilisi ümberkorraldusi või pangandussektoris toimuvat. Avatud väikeste majanduskeskkondadena sõltuvad nii Eesti, Läti kui Leedu sellest, millised on arengud Euroopas üldiselt, sh eriti meie peamistel ekspordipartneritel. Euroopa Liidu majandus tervikuna on viimastel kuudel näidanud märke kasvu pidurdumisest. Rahvusvahelised organisatsioonid on nii Euroopa kui ka muude piirkondade kasvuprognose korrigeerinud allapoole. Euroopa Keskpank on edasi lükanud mõttet rahapoliitika normaliseerimisest (intresside tõstmisest, võlakirjaprogrammide lõpetamisest), et majandust likviidsuse pakkumisega jätkuvalt toetada. Lisaks globaalsetele riskidele ja geopoliitilised vastasseisudele annavad lisavärvi olulised piirkondlikud organisatoorsed ümberkorraldused (Brexit). Nõ baasstsenaarium on siiski jätkuv majanduskasv nii Euroopas kui maailmas tervikuna, mille tuules liiguvad ka Eesti, Läti ja Leedu senisel positiivsel kursil, kuigi keskkond võib olla senisest heitlikum.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	143 157	120 742	2
Finantsinvesteeringud	18	17	
Nõuded ja ettemaksud	87 672	86 982	3
Varud	114 336	114 802	6
Kokku käibevarad	345 183	322 543	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12 124	10 739	7,8
Finantsinvesteeringud	160	161	
Nõuded ja ettemaksud	18 577	22 822	3
Kinnisvarainvesteeringud	227 210	232 171	9
Materiaalsed põhivarad	10 697	9 961	10
Immateriaalsed põhivarad	1 110	1 010	11
Kokku põhivarad	269 878	276 864	
Kokku varad	615 061	599 407	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	31 282	76 885	14
Võlad ja ettemaksud	83 140	80 256	15
Eraldised	8 689	5 243	17
Kokku lühiajalised kohustised	123 111	162 384	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	182 545	126 796	14
Võlad ja ettemaksud	5 440	4 946	15
Eraldised	1 866	1 259	17
Kokku pikaajalised kohustised	189 851	133 001	
Kokku kohustised	312 962	295 385	
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	-1 015	-745	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	251 553	232 405	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 664	31 190	

Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	274 917	255 565	
Vähemusosalus	27 182	48 457	
Kokku omakapital	302 099	304 022	
Kokku kohustised ja omakapital	615 061	599 407	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	462 706	352 688	20
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-401 570	-299 025	22
Brutokasum (-kahjum)	61 136	53 663	
Turustuskulud	-6 396	-6 169	23
Üldhalduskulud	-16 514	-15 107	24
Muud äritulud	4 185	4 668	21
Muud ärikulud	-1 305	-886	25
Ärikasum (kahjum)	41 106	36 169	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-61	14	7
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	3 585	8 800	8
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	70	143	
Intressikulud	-2 578	-2 503	
Muud finantstulud ja -kulud	575	690	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	42 697	43 313	
Tulumaks	-1 534	-2 570	4, 17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 163	40 743	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	31 664	31 190	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	9 499	9 553	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 163	40 743
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	-263	136
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	-263	136
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	40 900	40 879
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	31 394	31 365
sh vähemusosaluse osa koondkasumist (-kahjumist)	9 506	9 514

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	41 106	36 169	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	9 000	9 174	9,10,11
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-486	-571	21
Muud korrigeerimised	13 715	-10 130	
Kokku korrigeerimised	22 229	-1 527	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 849	-20 033	3
Varude muutus	608	-2 255	6
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-835	12 806	15
Makstud intressid	-2 801	-2 679	
Makstud ettevõtte tulumaks	-5 897	-4 173	
Kokku rahavood äritegevusest	52 561	18 308	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2 517	-1 956	10,11
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	695	1 962	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 230	-7 621	9
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	0	-3 715	7
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	382	106	7
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	8 700	8
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1	-1	
Antud laenud	-4 507	-26 943	
Antud laenude tagasimaksud	1 910	23 250	
Laekunud intressid	2 579	1 730	
Laekunud dividendid	2 250	3 350	8
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 439	-1 138	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	97 665	103 145	14
Saadud laenude tagasimaksud	-86 325	-81 341	14
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksud	-605	-818	12
Makstud dividendid	-38 411	-12 949	
Muud väljamaksud finantseerimistegevusest	-1	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-27 677	8 037	
Kokku rahavood	22 445	25 207	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	120 742	95 647	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	22 445	25 207	
Valuutakursside muutuste mõju	-30	-112	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	143 157	120 742	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital							Vähemusosalus	Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)			
	31.12.2016	200	2 730	-10 235	20	-920	239 420		
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	
31.12.2017	200	2 730	-10 235	20	-745	263 595	48 457	304 022	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-270	31 664	9 506	40 900	
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	0	-12 015	-31 360	-43 375	
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	0	-27	579	552	
31.12.2018	200	2 730	-10 235	20	-1 015	283 217	27 182	302 099	

Täpsustav informatsioon aktsiakapitali 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 täpselt. 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;
- laenuid 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 intressitulust, 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 usaldusväärselt mõõdetavale tuleviku rahavoole. Objektiivne asjaolu, mis viitab finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse langusele on kontsernile kättesaadav informatsioon nagu näiteks:

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

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

Kui järgnevatel aruandeperioodidel kajastatud vara väärtuse langus peaks vähenema ning seda sündmust on võimalik usaldusväärselt seostada sündmusega, mis leidis aset pärast allahindluse kajastamist (näiteks 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 õiglase 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 1-10 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 finantstulaks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulud (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. 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 tuletisinstrumendid, 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.

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

Kontserni ehitusettevõtted annavad ehitusseaduse järgi ehitistele 2-aastase kestusega garantii. 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. Lepingu tegelikud kulud koosnevad ehituslepingu otse- ja üldkuludest.

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

Kui on tõenäoline, et lepingu kogukulud ületavad lepingu kogutuluseid, 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 tulumaksukohustus. 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.

Kuni 2017. aastani maksustati Lätis kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt Läti ettevõtete kasum. Seega kajastati seni edasilükkunud tulumaksu ajutistelt erinevustelt Läti tütarettevõtete varade ja kohustuste 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 ettevõtte oli 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi. Uue seaduse rakendumise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustusi Läti tütarettevõtete suhtes. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/tulu kajastati kasumiaruandes.

Kontserni kuuluvad Läti, Leedu, Soome, Norra, Hollandi (Madalmaad) ja Tšehhi juriidilised isikud arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi, Leedu Vabariigi, Soome Vabariigi, Norra Kuningriigi, Madalmaade Kuningriigi ja Tšehhi Vabariigi seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80 (2017: ettevõtte kasum 15%), Leedu Vabariigis maksustatakse kasum 15%lise tulumaksumääraga (2017: 15%), Soome Vabariigis 20%lise tulumaksumääraga (2017: 20%), Norra Kuningriigis 23%lise tulumaksumääraga (2017: 24%) ja Tšehhi Vabariigis 19%lise tulumaksumääraga (2017: 19%). Hollandis on astmeline ettevõtte tulumaks: kasumit alla 200 tuhande euro maksustatakse 20%lise tulumaksumääraga, kasumit 200 tuhat ja enam eurot maksustatakse 25%lise tulumaksumääraga.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	3	1
Arvelduskontod	143 092	120 706
Üleööpangadeposiidid	62	35
Kokku raha	143 157	120 742

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	54 451	44 031	10 420	0	
Ostjatelt laekumata arved	54 833	44 413	10 420	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-382	-382	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 429	1 429	0	0	27
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 817	5 817	0	0	4
Muud nõuded	36 115	28 159	7 853	103	5
Laenuõuded	24 828	17 195	7 530	103	
Intressinõuded	563	240	323	0	
Viitlaekumised	10 724	10 724	0	0	
Ettemaksed	8 236	8 236	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	8 236	8 236	0	0	
Edasilükkunud tulumaksuvara	201	0	201	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	106 249	87 672	18 474	103	
	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
Kokku nõuded ja ettemaksed	109 804	86 982	22 705	117	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	4 712	582	588	740
Käibemaks	1 105	1 761	942	1 198
Üksikisiku tulumaks	0	683	0	588
Erisoodustuse tulumaks	0	72	0	96
Sotsiaalmaks	0	1 249	0	1 066
Kohustuslik kogumispension	0	44	0	45
Töötuskindlustusmaksed	0	58	0	54
Maamaks	0	19	0	21
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	239	0	189
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 817	4 707	1 530	3 997

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud real *Tulumaks* aruandeperioodi tulumaksukulu 1534 tuhat eurot (2017: 2570 tuhat eurot) sh

- ettevõtte tulumaksu kulu 1239 tuhat eurot (2017: 3151 tuhat eurot);
- tulumaksukulu dividendide väljakuulutamisel 125 tuhat eurot (2017: 1130 tuhat eurot);
- edasilükkunud tulumaksu tulu 170 tuhat eurot (2017: kulu 1711 tuhat eurot).

Edasilükkunud tulumaksuvara saldo oli 31.12.2018 seisuga 201 tuhat eurot (31.12.2017: 206 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksuvara vähenes 5 tuhat eurot (2017: vähenes 1320 tuhat eurot) (lisa 3).

Edasilükkunud tulumaksukohustise saldo oli 31.12.2018 seisuga 1866 tuhat eurot (2017: 1259 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksukohustis suurenes 2018.aastal 607 tuhat eurot (2017: vähenes 3031 tuhat eurot) (lisa 17).

Lisa 5 Muud nõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenuõuded	24 828	17 195	7 530	103	
sidusettevõtetele	9 970	9 000	970	0	27
teistele	14 858	8 195	6 560	103	
Intressinõuded	563	240	323	0	
sidusettevõtetele	2	2	0	0	27
teistele	561	238	323	0	
Viitlaekumised	10 724	10 724	0	0	
Ehitustööde tellijatelt saada	9 847	9 847	0	0	
Muud viitlaekumised	877	877	0	0	
Kokku muud nõuded	36 115	28 159	7 853	103	3
	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	
Kokku muud nõuded	46 591	37 243	9 231	117	3

Lühiajaliste laenude intressimäär on vahemikus 5,0 - 15,0% (2017: 3,5-20,0%) ning alusvaluutaks EUR.

Intressimäär pikaajalistele laenudele on vahemikus 3,5 - 12,0% (2017: 4,3-8,0%) ning alusvaluutaks EUR.

Lisa 6 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tooraine ja materjal	797	238
Lõpetamata toodang	43 081	36 023
Valmistoodang	15 991	17 612
Müügiks ostetud kaubad	51 581	60 741
ostetud kinnistud müügiks	51 186	60 226
ostetud muud kaubad müügiks	395	515
Ettemaksed varude eest	2 886	188
ettemaksed kinnisvara (varudes) eest	1 300	0
ettemaksed muude varude eest	1 586	188
Kokku varud	114 336	114 802

2018.aastal on varusid allahinnatud nende neto realiseerimisväärtuseni 408 tuhande euro (2017: 2360 tuhande euro) võrra. Eelnevalt tehtud allahindlusi aruandeaastal ei tühistatud (2017: tühistati allahindlusi 2644 tuhande euro võrra) (lisa 22).

Seisuga 31.12.2018 on laenude tagatisteks panditud varusid summas 50 374 tuhat eurot (31.12.2017: 64 371 tuhat eurot) (lisa 14).

Lisa 7 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11520257	AS Merko Ehitus	Eesti	ehitus ja kinnisvara	72	72
10278893	E.L.L. Kinnisvara AS	Eesti	kinnisvara	100	0
11424080	AS Kapitel	Eesti	kinnisvara	100	100
10068022	Järvevana OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
11306854	OÜ Aidu Tööstuspark	Eesti	kinnisvara	100	100
11306819	OÜ Viru Tööstuspark	Eesti	kinnisvara	100	100
	AS Merko Ehitus (72%) kontserni tütaretevõtted:				
12203636	AS Merko Ehitus Eesti	Eesti	ehitus	100	100
10344640	Tallinna Teede AS	Eesti	teedeehitus	100	100
11767130	AS Merko Infra	Eesti	ehitus	100	100
10081063	AS Merko Tartu	Eesti	ehitus	100	0
11502992	OÜ Mineraal	Eesti	kaevandamine	100	0
12674844	Kivimäe 32 OÜ	Eesti	kinnisvara	100	0
10723293	OÜ Tähelinna Kinnisvara	Eesti	kinnisvara	100	100
111610080	UAB Merko Statyba	Leedu	ehitus	100	100
302621756	UAB Statiniu priežiura ir administravimas	Leedu	kinnisvara	100	100
303306208	UAB Timana	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
304103068	UAB Rinktinis projektai	Leedu	kinnisvara	100	100
10712612	OÜ Jõgeva Haldus	Eesti	kinnisvara	100	0
11035852	OÜ Metsailu	Eesti	kinnisvara	100	0
14393061	OÜ Kiviaia Kinnisvara	Eesti	kinnisvara	100	100
12380769	Väike-Paekalda OÜ	Eesti	kinnisvara	100	0
12380679	Suur-Paekalda OÜ	Eesti	kinnisvara	100	0
12380700	OÜ Paekalda 2	Eesti	kinnisvara	100	0
12380717	OÜ Paekalda 3	Eesti	kinnisvara	100	0
12380723	OÜ Paekalda 7	Eesti	kinnisvara	100	0
12380733	OÜ Paekalda 9	Eesti	kinnisvara	100	0
10843283	OÜ Unigate	Eesti	kinnisvara	100	0
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 Industrialais Parks	Läti	kinnisvara	100	100
40003680893	SIA Ropažu Priedes	Läti	kinnisvara	100	100
40103158964	PS Merko-Merks	Läti	ehitus	100	100
50003063391	SIA Zakusala Estates	Läti	kinnisvara	75	75
40203036587	PS Merks-Ostas celtnieks	Läti	ehitus	65	65
40203099116	PS Merks Merko Infra	Läti	ehitus	100	100
2463604-6	Merko Finland Oy	Soome	ehitus	100	100
2675681-8	Hartian Oy	Soome	kinnisvara	75	100
1129847028288	Lenko Stroi LLC	Venemaa	ehitus	100	0
916750323	Merko Investments AS	Norra	valdus	100	100
913324722	Peritus Entreprenør AS	Norra	ehitus	56	56
	Kapitel AS (100%) kontserni tütarettevõtted:				
10726169	OÜ Delta Plaza	Eesti	kinnisvara	100	100
10378260	OÜ Kõltsu Mõis	Eesti	kinnisvara	100	100
10711771	OÜ Smuuli Kvartal	Eesti	kinnisvara	100	100
10722964	OÜ Veeilu	Eesti	kinnisvara	100	100
10728820	OÜ Mehed Ei Nuta	Eesti	kinnisvara	100	100
11302276	OÜ Sõpruse Investeeringud	Eesti	kinnisvara	93	93
11220963	Sõpruse Ärimaja OÜ	Eesti	kinnisvara	93	93
12927541	Tiigiveski Arendus OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
40003407381	SIA Kapitel	Läti	kinnisvara	100	100
40003601821	SIA E.L.L. Buve	Läti	kinnisvara	100	100
40003646431	SIA Darzciema nami	Läti	kinnisvara	51	51
40003990413	SIA Skanstes Biznesa Centrs	Läti	kinnisvara	100	100
40003523160	SIA MKEE	Läti	kinnisvara	75	75
40003523495	SIA Tirdzniecibas Centrs	Läti	kinnisvara	75	75
40103676080	SIA Polystar 2	Läti	kinnisvara	100	100
40103959609	SIA SBC 08	Läti	kinnisvara	100	100
40103959524	SIA SBC 10	Läti	kinnisvara	100	100
40103959613	SIA SBC 15	Läti	kinnisvara	100	100
40203134426	SIA SK 23	Läti	kinnisvara	0	100
126094641	UAB Centresta	Leedu	kinnisvara	100	100
125765062	UAB Panorama LT	Leedu	kinnisvara	75	75
211659210	UAB Kapitel	Leedu	kinnisvara	100	100
123543013	UAB Agrejas	Leedu	kinnisvara	100	100
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	100	100

2018. aastal toimus tütarettevõtete ASi Kapitel ja E.L.L. Kinnisvara ASi ühinemine, kus ühendavaks ühinguks oli AS Kapitel ja ühendatavaks ühinguks E.L.L. Kinnisvara AS. Ühinemise aruandekuupäev on 01.01.2018. Ühinemine jõustus 22.aprillil 2018 ühendava ühingu AS Kapitel registrikaardile ühinemiskande tegemisega. E.L.L. Kinnisvara AS on seoses ühinemisega äriregistrist kustutatud.

2018. aastal AS Kapitel nimetas ümber oma tütarettevõtte OÜ Panorama City - uus nimi on OÜ Smuuli Kvartal.

Lisaks toimus 2018. aastal ASi Kapitel kontsernis juhtimisstruktuuri reorganiseerimine, mille tulemusena müüdi Eesti, Läti ja Leedu pikaajalised arendusprojektid ASi Kapitel kuuluvale Hollandi tütarettevõttele ELL Real Estate Holding B.V. Tehingute eesmärgiks on tagada tulevaste arendusprojektide laiemapõhjalisem võõrfinantseerimine kuna Baltikumis on finantseerijate vaheline konkurents langemas ning finantseerimiskulud tõusmas. Reorganiseerimise üheks argumendiks on ka Hollandi stabiilsem äri- ja õiguskeskkond. Seisuga 31.12.2018 kuuluvad Hollandi valdusettevõttele järgmised 100%-lise osalusega tütarettevõtted: Tiigiveski Arenduse OÜ, SIA ELL Buve, SIA Skanstes Biznesa Centrs, SIA SBC 08, SIA SBC 10, SIA SBC 15, SIA SK 23 ja UAB Rinkines NT.

2017.aastal alustati ja 2018.aastal jätkusid tütarettevõtte Merko Ehitus kontsernis sisemise efektiivsuse parandamise ja ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulude kokkuhoiu eesmärgil ulatuslikud kontsernisisesed restruktureerimised.

2018. aastal teostati järgmised restruktureerimised:

* likvideeriti tütarettevõtte Lenko Stroi LLC. Ettevõtte kustutati äriregistrist 21. detsembril 2018;

* vastavalt sõlmitud ühinemislepingule, aruandekuupäevaga 01. jaanuar 2018, ühendas tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti endaga tütarettevõtted OÜ Metsailu, OÜ Paekalda 2, OÜ Paekalda 3, OÜ Paekalda 7, OÜ Paekalda 9, OÜ Unigate, Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimus 24. mail 2018;

* tütarettevõtte AS Merko Infra ühendas endaga tütarettevõtte OÜ Mineraal. Ühinemise aruandekuupäev, millest alates loeti kõik ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendava ühingu arvelt, oli 1. jaanuar 2018. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimus 25. mail 2018;

* 2018.aastal algutati AS Merko Ehitus filiaalide likvideerimine Lätis ja Leedus. Läti filiaal kustutati äriregistrist 22. märtsil 2018, Leedu filiaal kustutati äriregistrist 21. jaanuaril 2019.

12. aprillil 2018 võõrandas tütarettevõtte AS Merko Ehitus 100% osaluse OÜs Jõgeva Haldus. Müügitehingu mõju konsolideeritud tulemile oli kahjum 59 tuhat eurot, raha saldo suurenes 385 tuhat eurot.

15. mail 2018 omandas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte Merko Finland Oy 25%lise osaluse ettevõttes Hartian Oy seniselt kaasosanikult ostuhinnaga 0,75 tuhat eurot. Tehingujärgselt omab Merko Finland Oy 100%list osalust tütarettevõttes Hartian Oy.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11338475	OÜ Pihuvere Kruus	Eesti	kaevandamine	50	50
	AS Merko Ehitus (72%) kontserni sidusettevõtted				
11900712	Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	Eesti	ehitus	50	0
12763430	Kodusadam OÜ	Eesti	kinnisvara	50	50
	AS Kapitel (100%) kontserni sidusettevõtted				
10713422	Viru Väljaku Arenduse AS	Eesti	kinnisvara	50	50
10235684	OÜ Vara HTG	Eesti	kinnisvara	50	50
	Järvevana OÜ (100%) sidusettevõtte				
12835980	Chimanela OÜ	Eesti	kinnisvara	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
OÜ Pihuvere Kruus	2	0	12	14
Kodusadam OÜ	79	0	653	732
Viru Väljaku Arenduse AS	4 506	-2 250	2 024	4 280
OÜ Vara HTG	6 152	0	946	7 098
Chimenela OÜ	0	0	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	10 739	-2 250	3 635	12 124

17. märtsil 2017 algatasid AS Merko Ehitus ja AS Ehitusfirma Rand ja Tuulberg protsessi kummagi 50% ühisomanduses oleva ettevõtte Poolkoksimäe Sulgemise OÜ likvideerimiseks. Likvideerimine viidi lõpuni ja kustutamiskanne äriregistris tehti 2018. aasta 26. jaanuaril.

Kasumiaruandes real *Kasum (kahjum) sidusettevõtjate*lt kajastatud summa 3585 tuhat eurot koosneb sidusettevõtete kapitaliosaluse meetodil saadud kasumist 3635 tuhat eurot ja sidusettevõtte Chimenela OÜ kapitaliosaluse meetodil saadud kahjumist 50 tuhat eurot, mis seoses Chimenela OÜ negatiivse omakapitaliga kajastati talle antud laenu- ja intressinõude allahindlusena vastavalt summades 25 ja 25 tuhat eurot.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	67 069	219 009	286 078
Akumuleeritud kulum	0	-53 907	-53 907
Jääkmaksumus	67 069	165 102	232 171
Ostud ja parendused	67	3 042	3 109
Müügid	0	-1 873	-1 873
Amortisatsioonikulu	0	-6 605	-6 605
Allahindluste tühistamised	0	450	450
Ümberliigitamised	0	-46	-46
Muud muutused	0	4	4
31.12.2018			
Soetusmaksumus	67 136	219 832	286 968
Akumuleeritud kulum	0	-59 758	-59 758
Jääkmaksumus	67 136	160 074	227 210

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	32 386	30 497
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 343	9 006

Seisuga 31.12.2018 veerus *Ehitised* on kajastatud lõpetatud ehitised jääkmaksumuses 155 518 tuhat eurot (31.12.2017: 162 156 tuhat eurot), hoonestusõigus jääkmaksumuses 17 tuhat eurot (31.12.2017: 17 tuhat eurot), lõpetamata ehitised 4504 tuhat eurot (31.12.2017: 2859 tuhat eurot) ja ettemaksed 35 tuhat eurot (31.12.2017: 70 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2018 on laenude tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 179 169 tuhat eurot (31.12.2017: 185 640 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	
31.12.2017								
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
Jääkmaksumus	636	2 215	4 594	2 197	310	9	319	9 961
Ostud ja parendused	0	40	1 704	629	19	1 223	1 242	3 615
Amortisatsioonikulu	0	-128	-1 267	-1 166	0	0	0	-2 561
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-66	0	0	0	0	0	0	-66
Müügid	-2	-44	-169	-83	0	0	0	-298
Ümberliigitamised	0	313	197	968	-329	-1 103	-1 432	46
31.12.2018								
Soetusmaksumus	568	4 137	15 867	11 961	0	129	129	32 662
Akumuleeritud kulum	0	-1 741	-10 808	-9 416	0	0	0	-21 965
Jääkmaksumus	568	2 396	5 059	2 545	0	129	129	10 697

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

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

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

Seisuga 31.12.2018 on laenude tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 2639 tuhat eurot (31.12.2017: 3384 tuhat eurot) (lisa 14).

Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Muud immateriaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	
31.12.2017					
Soetusmaksumus	236	1 957	95	54	2 342
Akumuleeritud kulum	-32	-1 271	-29	0	-1 332
Jääkmaksumus	204	686	66	54	1 010
Ostud ja parendused	0	107	0	211	318
Amortisatsioonikulu	-1	-204	-13	0	-218
Ümberliigitamised	0	216	0	-216	0
31.12.2018					
Soetusmaksumus	236	2 230	95	49	2 610
Akumuleeritud kulum	-33	-1 425	-42	0	-1 500
Jääkmaksumus	203	805	53	49	1 110

Lisa 12 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Masinaid ja seadmeid	1 647	524	1 123	0	1,0%-3,6%+3-6 kuu euribor	EUR
Kapitalirendikohustised kokku	1 647	524	1 123	0		
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Masinaid ja seadmeid	864	488	376	0	1,6%-4,1%+3-6 kuu euribor	EUR
Kapitalirendikohustised kokku	864	488	376	0		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinaid ja seadmeid	1 729	960
Kokku	1 729	960

Lisa 13 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	32 381	30 638	20
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	179 559	187 160	
Masinad ja seadmed	2 110	1 468	
Kokku	181 669	188 628	

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

Lisa 14 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenud	11 517	11 517			0,65%-2%+3-6 kuu euribor; 1,69%+euonia	EUR	31.12.2019	
Muud laenud	5 825	5 825			0%	EUR	15.03.2019	
Lühiajalised laenud kokku	17 342	17 342						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	179 046	13 416	158 702	6 928	0,95%-2,4%+3-6 kuu euribor; 4,7%-4,95%	EUR, NOK	31.03.2020 - 31.05.2023	
Laenud muudelt seotud isikutelt	15 792	0	15 792	0	3%	EUR	30.07.2023	27
Pikaajalised laenud kokku	194 838	13 416	174 494	6 928				
Kapitalirendikohustised kokku	1 647	524	1 123	0				12
Laenukohustised kokku	213 827	31 282	175 617	6 928				
	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	
Lühiajalised laenud kokku	19 796	19 796						
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
Pikaajalised laenud kokku	183 021	56 601	126 420	0				
Kapitalirendikohustised kokku	864	488	376	0				12
Laenukohustised kokku	203 681	76 885	126 796	0				

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

Kommertspandid

	31.12.2018	31.12.2017
Vallasvara	62 891	62 018
Tähtajaline hoius	0	35
Finantsvarad	12 425	12 643
Kokku	73 316	74 696

Finantsvarades sisaldub UAB Balsiu mokyklos SPV finantsvarad, mis OÜ Merko Property on pantinud OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks investeerimislaenu summas 7657 tuhat eurot kattes (31.12.2017: 5311 tuhat eurot Luminor Bank AB Leedu filiaali kasuks).

Hüpoteegid

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varud	50 374	64 371	6
Materiaalne põhivara	2 639	3 384	10
Kinnisvarainvesteeringud	178 720	185 640	9
Kokku	231 733	253 395	

Aktsiapandid

Lisaks finantsvarade kommertspandile on OÜ Merko Property pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Balsiu mokyklos SPV osad OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimislaen summas 7657 tuhat eurot (31.12.2017: 5311 tuhat eurot Luminor Bank AB Leedu filiaali kasuks).

Lisaks hüpoteeigile kinnistule Vilniuses on AS Kapitel 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 pangalaene summas 72 133 tuhat eurot ja saadud muid laene summas 25 532 tuhat eurot. Samas saadud laenude tagasimaksed sisaldavad pangalaenude tagasimakseid summas 80 300 tuhat eurot ja muude laenude tagasimakseid 6025 tuhat eurot.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	41 653	39 977	1 676	
Võlad töövõtjatele	11 289	11 289	0	16
Maksuvõlad	4 707	4 707	0	4
Muud võlad	19 378	18 874	504	
Intressivõlad	184	184	0	
Muud viitvõlad	19 194	18 690	504	
Saadud ettemaksed	11 553	8 293	3 260	
Kokku võlad ja ettemaksed	88 580	83 140	5 440	

	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	
Kokku võlad ja ettemaksed	85 202	80 256	4 946	

Võlad tarnijatele sisaldavad võlgu sidusettevõtetele summas 14 tuhat eurot (31.12.2017: 7 tuhat eurot). Intressivõlad sisaldavad võlgu muudele seotud isikutele 131 tuhat eurot (31.12.2017: 127 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2018 intressivõlgu sidusettevõtetele ei olnud (31.12.2017: 20 tuhat eurot). Saadud ettemaksed sisaldavad ettemakseid muudelt seotud isikutelt summas 269 tuhat eurot (31.12.2017: 0 eurot). Vt lisa 27.

Muud viitvõlad sisaldavad kohustist ehitustööde tellijate ees summas 16 912 tuhat eurot (31.12.2017: 13 749 tuhat eurot) ja pikaajalist võlga muudele seotud isikutele 504 tuhat eurot (31.12.2017: 541 eurot) (lisa 27).

Lisa 16 Võlad töövõtjatele

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Töötasude kohustis	8 004	6 638	
Puhkusetasude kohustis	3 285	2 851	
Kokku võlad töövõtjatele	11 289	9 489	15

Lisa 17 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2018	Lisa nr
Ehituse garantiikohustuse eraldis	2 962	1 142	-731	3 373	
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	224	282	-258	248	
Eraldis müüdnud projektide kulude katteks	1 221	3 861	-752	4 330	
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	120	0	0	120	
Eraldis keskkonnareostuse likvideerimiseks	542	0	0	542	
Edasilükkunud tulumaksukohustis	1 259	607	0	1 866	4
Muud eraldised	174	27	-125	76	
Kokku eraldised	6 502	5 919	-1 866	10 555	
Sealhulgas:					
Lühiajalised	5 243	5 312	-1 866	8 689	
Garantiieraldis	2 962	1 142	-731	3 373	
Muud eraldised	2 281	4 170	-1 135	5 316	
Pikaajalised	1 259	607	0	1 866	
Maksueraldis	1 259	607	0	1 866	

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)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	219 516	204 372
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	54 879	51 093
Ehitusaegne garantii tellijale	34 511	31 229
Pakkumusgarantii	655	2 201
Garantiiaja garantii	17 666	18 197
Ettemakse garantii	12 098	16 249
Käendused	7 734	4 215
Maksegarantii	30 500	31 019
Avatud akreditiiv	428	0
Kokku tingimuslikud kohustised	377 987	358 575

13.veebbruaril 2019 toimus aktsionäride erakorraline koosolek, mille kohaselt otsustati maksta aktsionäridele dividende 6013 tuhat eurot. Dividendid maksti välja 19. veebruaril 2019. ASI Riverito ei kaasnenud tulumaksukohustist seoses tütarettevõtetele saadud ja varem maksustatud dividendidega.

Real *Maksegarantii* on seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017 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.

Käendus – kontsern tagab kolmandale osapoolle kontserni ettevõtte poolt võetud kohustuse (näiteks teenuse osutamine kindla aja jooksul kokkulepitud mahus) kohast täitmist.

Maksegarantii – garant tagab tellija/arendaja laenu tagasimakseid.

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

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsioonide esitamise tähtajast 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	200	200
Aktsiate arv (tk)	270 000	270 000

2018. ja 2017. aastal aktsiakapitalis muutusi ei toimunud.

Lisa 20 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	210 385	198 457	
Läti	176 936	98 742	
Leedu	63 059	42 429	
Soome	0	23	
Tšehhi	1 203	933	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	451 583	340 584	
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike			
Norra	11 123	12 104	
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	11 123	12 104	
Kokku müügitulu	462 706	352 688	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ehitusteenused	344 746	234 636	
Kinnisvaraarenduste müük	69 983	72 931	
Kasutusrent	32 381	30 638	13
Kinnisvara haldus	11 356	10 438	
Reklaamiteenused	1 498	1 424	
Muud teenused	2 742	2 621	
Kokku müügitulu	462 706	352 688	

Lisa 21 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	486	571	10
Kasum valuutakursi muutustest	1	0	
Trahvid, viivised ja hüvitised	303	223	
Intressitulu äritegevusest	2 391	2 017	
Laekunud ebatöenäolised nõuded	94	245	
Kinnisvarainvesteeringute allahindluse tühistamine	450	500	9
Muud	460	1 112	
Kokku muud äritulud	4 185	4 668	

Lisa 22 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tooraine ja materjal	60 096	50 983	
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	28 801	15 822	
Tööjõukulud	24 187	22 739	26
Amortisatsioonikulu	8 772	9 044	9,10,11
Ehitusteenused	233 360	164 446	
Projekteerimine	8 345	4 544	
Kinnisvara halduskulud	8 413	7 921	
Ehitusmehhanismid ja transport	10 239	9 347	
Garantiireservi kulu	5 250	2 575	
Varude allahindlus	408	2 360	6
Varude allahindluse tühistamine	0	-2 644	6
Muud	13 699	11 888	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	401 570	299 025	

Lisa 23 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Transpordikulud	249	252	
Tööjõukulud	3 122	2 836	26
Amortisatsioonikulu	55	52	9,10,11
Reklaam, sponsorlus	2 573	2 532	
Ehituskonkursid	29	17	
Muud	368	480	
Kokku turustuskulud	6 396	6 169	

Lisa 24 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Transpordikulud	503	471	
Mitmesugused bürookulud	789	736	
Tööjõukulud	11 056	9 840	26
Amortisatsioonikulu	557	578	9,10,11
Muud	1 985	2 001	
Arvutustehnika ja tarkvara	662	583	
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	962	898	
Kokku üldhalduskulud	16 514	15 107	

Lisa 25 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kahjum valuutakursi muutustest	0	1	
Trahvid, viivised ja hüvitised	428	61	
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	352	288	
Materiaalse põhivara allahindlus	66	0	10
Muud	459	536	
Kokku muud ärikulud	1 305	886	

Lisa 26 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Palgakulu	29 515	27 170	
Sotsiaalmaksud	8 850	8 245	
Kokku tööjõukulud	38 365	35 415	22,23,24
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	793	785	

Lisa 27 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	11 357	14	12 521	27
Muud seotud osapooled	44	16 696	4 915	1 773

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	16 535	0	15 946
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	43	0	42

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2018	2017
Arvestatud tasu	3 844	3 662

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- * olulist mõju omavad aktsionärid;
- * sidusettevõtjad;
- * 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 0 eurot (2017: 201 tuhat eurot);
- muud seotud osapooled 232 tuhat eurot (2017: 88 tuhat eurot).

Müükides ei ole kajastatud seotud osapooltele antud laenudelt intressitulusid:

- sidusettevõtjad 599 tuhat eurot (2017: 473 tuhat eurot);
- muud seotud osapooled 50 tuhat eurot (2017: 119 tuhat eurot).

Laene on antud:

- sidusettevõtjatele 9366 tuhat eurot (2017: 6471 tuhat eurot);
- muudele seotud osapooltele 0 eurot (2017: 1875 tuhat eurot).

Antud laene on tagastanud:

- sidusettevõtjad 401 tuhat eurot (2017: 1561 eurot);
- muud seotud isikud 4831 tuhat eurot (2017: 1503 tuhat eurot).

Muudelt seotud osapooltelt võeti laene 15 750 tuhat eurot (2017: 2029 tuhat eurot) ja tagastati 1105 tuhat eurot (2017: 2750 tuhat eurot).

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

Seisuga 31.12.2018 ei olnud ASil Riverito omanike ees dividendikohustusi (31.12.2017: 0 eurot).

2018. aastal sidusettevõtja Chimenela OÜ omakapitali ületavast kapitaliosalusest saadud kahjumi 50 tuhande euro (2017: allahindlus 45 tuhat eurot) võrra hinnati alla talle antud laenuõue 25 tuhande euro võrra (2017: 9 tuhat eurot) ja intressinõue 25 tuhande euro võrra (2017: 36 tuhat eurot). Muud seotud osapoolte nõudeid pole aruandeaastal alla hinnatud.

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

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)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	74 153	53 104
Nõuded ja ettemaksud	33	2 897
Kokku käibevarad	74 186	56 001
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9 200	9 200
Finantsinvesteeringud	80 261	16 160
Materiaalsed põhivarad	1	0
Kokku põhivarad	89 462	25 360
Kokku varad	163 648	81 361
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksud	191	160
Kokku lühiajalised kohustised	191	160
Kokku kohustised	191	160
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)	76 666	63 024
Aruandeaasta kasum (kahjum)	94 271	25 657
Kokku omakapital	163 457	81 201
Kokku kohustised ja omakapital	163 648	81 361

Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	154	153
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-149	-142
Brutokasum (-kahjum)	5	11
Üldhalduskulud	-237	-206
Muud äritulud	1 271	605
Muud ärikulud	0	-1
Kokku äriksaum (-kahjum)	1 039	409
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	92 743	25 224
Muud finantstulud ja -kulud	489	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	94 271	25 657
Aruandeaasta kasum (kahjum)	94 271	25 657

Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 039	409
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	1
Muud korrigeerimised	-1 238	-552
Kokku korrigeerimised	-1 238	-551
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1	-3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1	-1
Makstud intressid	-7	-7
Kokku rahavood äritegevusest	-208	-153
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1	0
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	2
Antud laenud	-61 050	-2 800
Antud laenude tagasimaksed	195	12 500
Laekunud intressid	1 385	606
Laekunud dividendid	92 743	25 225
Kokku rahavood investeerimistegevusest	33 272	35 533
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-12 015	-7 015
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 015	-7 015
Kokku rahavood	21 049	28 365
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	53 104	24 739
Raha ja raha ekvivalentide muutus	21 049	28 365
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	74 153	53 104

Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	200	2 535	-10 235	20	70 039	62 559
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	25 657	25 657
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-7 015	-7 015
31.12.2017	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
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017						255 565
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	94 271	94 271
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-12 015	-12 015
31.12.2018	200	2 535	-10 235	20	170 937	163 457
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						-9 200
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil						120 660
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018						274 917

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2019

AS Riverito (registrikood: 10068039) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TEET ROOPALU	Juhatuse liige	31.05.2019

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 Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 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 2018;
- 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 Arvestuseksperide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperide 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

3. juuni 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Riverito (registrikood: 10068039) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	03.06.2019
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	03.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	251 553
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 664
Kokku	283 217
Jaotamine	
Dividendideks	6 013
Kokku	6 013

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	251 553
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 664
Kokku	283 217
Jaotamine	
Dividendideks	6 013
Kokku	6 013

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	150000	97.40%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	3900	2.53%	Ei

Sidevahendid

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