

AS Riverito

Kontsern

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus: 01.01.2013

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

Äriregistrikood: 10068039

Aadress: Järvevana tee 9G, 11314 Tallinn

Postiaadress: Pärnu mnt. 141, 11314 Tallinn

Telefon: +372 650 1250

Faks: +372 650 1251

E-post: tallinn@merko.ee

Põhitegevusala: investeringute haldamine

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	11
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE.....	11
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	11
KONSOLIDEERITUD BILANSS	12
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	13
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	14
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	15
Lisa 1 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	15
Lisa 2 Müügitulu.....	24
Lisa 3 Müüdud toodangu kulu	25
Lisa 4 Turustuskulud.....	25
Lisa 5 Üldhalduskulud	25
Lisa 6 Vara ümberhindlused.....	26
Lisa 7 Muud äritulud	26
Lisa 8 Muud ärikulud.....	26
Lisa 9 Finantstulud	26
Lisa 10 Finantskulud	27
Lisa 11 Tulumaksukulu.....	27
Lisa 12 Puhaskasum aktsia kohta	27
Lisa 13 Dividendid aktsia kohta	27
Lisa 14 Raha ja raha ekvivalendid	28
Lisa 15 Lühiajalised deposiidid	28
Lisa 16 Nõuded ja ettemaksed	28
Lisa 17 Varud	29
Lisa 18 Tütarettevõtete aktsiad ja osad.....	30
Lisa 19 Sidus- ja ühissetevõtete aktsiad ja osad	33
Lisa 20 Muud pikaajalised laenud ja nõuded	35
Lisa 21 Kinnisvarainvesteeringud.....	36
Lisa 22 Materiaalne põhivara	37
Lisa 23 Immateriaalne põhivara	38
Lisa 24 Kapitali- ja kasutusrent	38
Lisa 25 Laenukohustused	39
Lisa 26 Võlad ja ettemaksed	41
Lisa 27 Lühiajalised eraldised.....	42
Lisa 28 Muud pikaajalised võlad	42
Lisa 29 Laenu tagatis ja panditud vara.....	43
Lisa 30 Aktsiakapital.....	43
Lisa 31 Lõpetamata ehituslepingud.....	44
Lisa 32 Tööjõukulud.....	44
Lisa 33 Tehingud seotud osapooltega.....	44
Lisa 34 Tingimuslikud kohustused	46
Lisa 35 Lisainformatsioon emaettevõtte kohta.....	50
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2013. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	54
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	55
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	56
EMAETTEVÕTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI	57

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 ja Leedus ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. AS E.L.L. Kinnisvara (100%) põhitegevusalaks on pikaajaliste kinnisvarainvesteeringute teostamine ja juhtimine arendaja ning investorina. Samuti kuulub kontserni AS Järvevana (72%), kellel tavapärase majandustegevus puudus ning tema tegevuse ainsaks eesmärgiks oli ettevõtte ning aktsionäride huvide kaitsmine pikaleveninud maadevahetuse kriminaalasjas. Lisaks mainitutele kuulusid 2013. aastal kontserni kaevandamisvaldkonna projektidega tegelev OÜ Pihuvere Kruus (50%) ning 2013. aastal majandustegevust mitteomavad OÜ Kivikaevur (100%), OÜ Aidu Tööstuspark (100%) ja OÜ Viru Tööstuspark (100%). Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades 18 ja 19.

Olulisemad 2013. aastal AS Merko Ehitus kontsernis toimunud muudatused:

Muudatused kontserni juriidilises struktuuris

16. jaanuaril 2013 omandas tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti vähemusaktsionäridelt 7,5%lise osaluse oma tütarettevõttes AS Gustaf.

2013. aasta II kvartalis sai tütarettevõtte OÜ Baltic Electricity Engineering endale uueks ärinimeks OÜ Merko Investments. 22. mail 2013 müüs AS Merko Ehitus kontsernisises tehinguna tütarettevõttele OÜ Merko Investments 100%lise osaluse ehitusega tegelevas tütarettevõttes SIA Merks.

2013. aasta II kvartalis viidi lõpule ASi Merko Ehitus Ukraina 100%lise tütarettevõtte Merko Ukraine LLC likvideerimine. Ettevõtte kustutati äriregistrist 4. juulil 2013.

29. mail 2013 viidi lõpule 2012. aastal alustatud SIA Polystar rekonstrueerimise käigus kavandatud ettevõtte jagunemine.

17. juulil 2013 asutas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte UAB Merko Bustas Leedus 100%lise tütarettevõtte UAB Kražiu Projektas osakapitaliga 10 tuhat litti (2,9 tuhat eurot). Tütarettevõtte asutati eesmärgiga soetada kinnistuid arendustegevuseks Leedus.

2013. aasta 3. oktoobril asutas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti 51%lise tütarettevõtte OÜ Heamaja. Ettevõtte asutati eesmärgiga osaleda AS Riigi Kinnisvara korraldataval Suur-Ameerika 1, Tallinn ehitustööde kontsessioonihanke pakkumisel.

20. detsembril 2013 algatas AS Merko Ehitus 100%lises omaduses olevate kinnisvaraarendusega tegelevate tütarettevõtete OÜ Metsailu, OÜ Woody ja OÜ Käibevara ühendamise, eesmärgiga hoida kokku antud ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulusid. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimub 2014. aasta esimese poolaasta jooksul.

Muudatused ASi Merko Ehitus juhtimisstruktuuris

5. juunil 2013. aastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek. Aktsionäride korralisel üldkoosolekul otsustati kutsuda nõukogust tagasi Tõnu Toomik seoses nõukogu sooviga valida Tõnu Toomik ASi Merko Ehitus juhatuse liikmeks. ASi Merko Ehitus nõukogu otsustas kutsuda alates 5. juunist 2013 AS Merko Ehitus juhatusest tagasi senise juhatuse liikme Viktor Mõisja, kes jätkab töötamist tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti insenerehituse divisjonis ning määrata uueks juhatuse liikmeks endise nõukogu liikme Tõnu Toomiku. Ettevõtte juhatuse jätkab kaheliikmelisena: Andres Trink ja Tõnu Toomik ja nõukogu töötab koosseisus: nõukogu esimees Toomas Annus, liikmed Teet Roopalu, Indrek Neivelt ja Olari Taal.

Olulisemad 2013. aastal E.L.L. Kinnisvara AS kontsernis toimunud muudatused:

Ainuosaniku otsusel sõlmiti 9. oktoobril 2013 ühinemisleping, mille järgi ühendas E.L.L. Kinnisvara AS tütarettevõtte Veelinna Kinnisvara OÜ endaga tütarettevõtted Tuvi Haldus OÜ ja Tuvi Ühisus OÜ.

2013. aastal likvideeris E.L.L. Kinnisvara AS oma 100%lise osalusega tütarettevõtte SIA Kisezera Krasts Lätis.

Olulisemad 2013. aastal ASs Järvevana toimunud sündmused:

3. aprillil 2009 esitas Riigiprokuratuur ASile Järvevana ja Toomas Annusele süüdistusakti, (mis kannab 31.03.2009 kuupäeva) maadevahetuse kriminaalasjas nr. 05913000055 (http://www.nasdaqomxbaltic.com/market/?pg=news&news_id=232811).

12. novembril 2009 algas Harju Maakohtus „maadevahetuse“ süüdistusaja nr 1-09-4486 kohtuprotsess.

Kohtuprotsessi ülevaade:

http://www.nasdaqomxbaltic.com/market/?pg=details&instrument=EE3100003559&list=3&tab=news&news_id=238400. Süüdistusaktis inkrimineeriti ASile Järvevana viis episoodi altkäemaksu andmist KaRS § 298 järgi ning asja menetles Harju Maakohus esimese astme kohtuna. Altkäemaksu andmise süüdistuse tõendamisesemesse kuulub kolm elementi, milledest kasvõi ühe puudumine välistab kuriteokosseisu: (i) ametiisikule materiaalse väärtuse hüve lubamine või üleandmine; (ii) ametiisiku poolne ebaseaduslik tegu altkäemaksu andja kasuks; (iii) ekvivalentsussuhe esimese ja teise elemendi vahel, s.o. hüve andmine ametiisikule soodsa teo eest. ASi Järvevana suhtes kuulub tõendamisele ka see, et (i) teo pani toime juriidilise isiku juhtivtöötaja ja (ii) tegu pandi toime juriidilise isiku huvides. AS Järvevana ei ole teinud ühtegi süüdistusaktis kirjeldatud maadevahetustehingut. Vastavaid tehinguid tegid ja hüpoteetilist kasu võisid saada hoopis iseseisvatest juriidilistest isikutest tütarettevõtted, kellele ei ole süüdistust esitatud. AS Järvevana ei ole aga kunagi maid vahetanud ka süüdistuse kohaselt. Samuti on ilmne, et teod ei saanud olla ebaseaduslikud, kuna need olid lubatud LKS § 19 alusel, mis välistab altkäemaksu kvalifikatsiooni. On tõendatud ja esimese astme kohtuotsusega tuvastatud, et samadel alustel ja korras tehti erinevate isikute poolt enam kui 180 samasugust seaduslikku tehingut. Süüdistusaktiga ja otsusega tuvastati kahju ja tsiviilhagi puudumine.

Harju Maakohtus mõistis 19. juunil 2012. aastal ASi Järvevana ja Toomas Annuse täielikult õigeks maadevahetuse kriminaalasjas nr 1-09-4486 ning mõistis riigilt ASi Järvevana õigusabi kulude katteks välja 611 810 eurot.

Maakohus tuvastas kategoorilises vormis, et AS Järvevana ja Toomas Annus ei ole kuritegusid toime pannud, kõik asjassepuutuvad maadevahetuse tehingud olid seaduslikud, samuti et Kaitsepolitsei amet ja Prokuratuur on oluliselt rikkunud seadust, põhiseadust ja Euroopa Inimõiguste ja Põhivabaduste kaitse konventsiooni. Kaalutletud kohtuotsus saavutati kolmeaastase põhjaliku ja vahetu menetluse tulemusena, kus muuhulgas kuulati üle umbes 120 tunnistajat. Õigeksmõistev otsus oli ühehääline ja selle poolt olid ka aastaid protsessi jälginud rahvakohtunikud.

Prokuratuur esitas õigeksmõistvale kohtuotsusele apellatsioonikaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, mistõttu esimese astme kohtu otsus ei jõustunud. AS Järvevana ja Toomas Annus esitasid apellatsioonile põhjalikud vastuväited 374 lehel.

Tallinna Ringkonnakohtu 14 istungit toimusid 2013. aasta jaanuaris ja veebruaris. Prokurörid taotlesid õigeksmõistva otsuse tühistamist ja alternatiivselt, kas uue süüdimõistva otsuse tegemist või asja saatmist esimese astme kohtusse uueks arutamiseks. AS Järvevana taotles õigeksmõistva otsuse muutmatajätmist. Tallinna Ringkonnakohtu andis kaitsjale võimaluse tutvuda osade ja kaitseõiguse teostamiseks mittepiisavate jälitustegevuse aluseks olevate materjalidega, mida esimese astme kohus pidas otsuse kohaselt vajalikuks, ent mida maakohus ei võimaldanud, otsuses fikseeritud kohtuniku ähvardamise sunnil. On märkimisväärne, et esimese astme kohtu otsuse kohaselt ähvardas prokuratuur kohtunikku seoses viimase kavatsusega tutvustada kaitsjale jälitustegevuse aluseks olevaid materjale ajendil, et tegemist olevat riigisaladusega, ent teise astme kohtu poolt üleantud määrused endas riigisaladust ei sisaldanud. Kahjuks ei võimaldatud kaitsjal tutvuda kõigi jälitustoimikutega, mis välistas võrdõigusliku menetluse ning mis oli vastuolus Euroopa Inimõiguste Kohtu lahendis *Leas v Eesti* toodud kaitsegarantiidega.

Tallinna Ringkonnakohus tegi 19. juuni 2013. aasta Harju Maakohtu otsusele risti vastupidise otsuse, tühistades täielikult õigeksmõistva otsuse ja mõistes ASI Järveana KaRS § 298 lg 3 järgi süüdi, karistades teda rahalise karistusega summas 798 000 (seitsesada üheksakümmend kaheksa tuhat) eurot, millele lisanduvad seadusest tulenevad maksud. Varasem kohtupraktika ei tundnud nii suuri rahalisi karistusi.

AS Järvevana esitas 19. juulil 2013. aastal süüdimõistvale kohtuotsusele kassatsioonkaebuse. Kaitsja taotles tühistada Tallinna Ringkonnakohtu süüdimõistev 19.06.2013 otsus täielikult ja alternatiivselt: (i) jõustada Harju Maakohtu 19.06.2012 õigeksmõistev otsus; või (ii) saata asi esimese või teise astme kohtusse uueks arutamiseks; või (iii) teha uus õigeksmõistev otsus või (iv) lõpetada menetlus KrMS § 274'' alusel mõistliku menetlustähtaja möödumise tõttu, kuivõrd menetlus süüdistatavate suhtes käib alates 02.09.2004, mil alustati jälitustegevusega.

AS Järvevana on põhjalikult analüüsinud teise astme kohtu otsust ja on jõudnud veendumusele, et see põhineb enamikus osas prokuröride teesidel, koos neis tehtud vigade sh ka tõendeid moonutavate juurdekirjutustega, otsusesse sissekopeerimise teel, mis annab aluse väita, et pigem pole tõendeid sisuliselt uuritud vaid on rahuldatud prokuratuuri ühepoolse demorfse nägemusega. Enamik kaitsja väiteid ja tõendeid pole otsuses kajastamist leidnud ja selles osas on otsuses ilmsed põhistamispuuded. Kassatsioonkaebuses on välja toodud, et ausa, võrdse ja võistleva menetluse põhimõtetega pole kooskõlas otsuse ülesehitamine vaid ühe poole väidetele ja tõenditele, lisaks veel viimaseid olulise menetlusrikkumisega moonutades. Kassatsioonkaebuses on üksikasjalise täpsusega viidatud, millistel otsuse lehekülgedel on ringkonnakohus olulise menetlusrikkumisega otseselt moonutanud tõendeid, kusjuures tegelikult tõendites kajastuv on vastuolude põhistamiseks esitatud kassatsioonkaebuse lisadena ka tabelite kujul.

AS Järvevana tugines Riigikohtu seisukohtadele, et vahetu menetluse printsiipt kehtib täies ulatuses vaid esimese astme kohtus, kus andsid risküsitluse käigus ütlusi üle saja tunnistaja. Esimese astme kohus jõudis pikaajalise, põhjaliku ja vahetu menetluse tulemusena ühesele siseveendumusele, et AS Järvevana ja Toomas Annus ei ole süüdi, seades sellega süüdistuse tervikuna kahtluse alla. AS Järvevana on veendunud, et 14-päevane mittevahetu menetlus ei saanud kummutada esimese astme kohtu aastatepikkuse vahetu menetluse põhjal kujunenud siseveenet. ASil Järvevana jääb otsust lugedes arusaamatuks, milliste tõendite alusel tehakse järeldus, et tema juhtivtöötaja on altkäemaksu lubanud või andnud. Samuti jääb jätkuvalt mõistetamatuks, miks mõisteti süüdi AS Järvevana, kes pole otsuse kohaselt kunagi maid vahetanud ega olnud sellekohaste tehingute pooleks või haldusaktide adressaadiks.

17. detsembril 2013. aastal võttis Riigikohtu kriminaalkolleegium menetluse maadevahetuse kriminaalasjas Tallinna Ringkonnakohtu otsuse peale esitatud advokaatide kassatsioonid. Riigikohtu kriminaalkolleegium arutas esitatud kassatsioonkaebusi 19. märtsil 2014. aastal ning pidi avaldama oma otsuse hiljemalt 21. aprillil 2014. Kuid 10. aprillil 2014 teatati, et kuna kohtukoosseisu liikmetel tekkisid põhimõttelist laadi eriarvamused, otsustas Riigikohus anda kriminaalasja läbivaatamiseks kriminaalkolleegiumi kogu koosseisule. Riigikohus määras kriminaalasja arutamise 28. mail 2014.

Süüdimõistva otsuse jõustumisel ja karistusregistrisse kandmisel on õiguslikuks riskiks rahaline karistus, mis vastavalt tulumaksuseadusele kuulub maksustamisele tulumaksuga ja piirangud riigihangete menetlusest osavõtmisel.

ASi Järvevana nõukogu ja juhatus on veendunud, et ettevõtte ja tema juhtorganite tegevus on olnud korrektne ning Eesti Vabariigi seadustega kooskõlas ja loodab süüdimõistva otsuse tühistamisele. Rõhutame, et maakohu õigeksmõistev- ja ringkonnakohtu süüdimõistev otsus ei ole jõus ja ASI Järvevana loetakse vastavalt PS § 22 süütuks seni, kuni tema suhtes jõustub süüdimõistev otsus.

Äritegevus

Kontserni 2013. aasta müügitulu oli 301,1 mln eurot kasvades eelmise aastaga võrreldes 4,2% ning kontserni puhaskasum* kasvas 16,2% ja oli 17,3 mln eurot.

Kontserni ehitusteenuste müügituluks kujunes 2013. aastal 228,9 mln eurot, kasvades 2012. aastaga võrreldes 3,9%. Kinnisvaraarenduse müügitulu oli 2013. aastal 31,5 mln eurot, kasv eelmise aastaga

võrreldes 9,7%. Samuti kasvas renditulu 4,5% 26,7 mln euroni ning kinnisvara halduse müügitulu 6,7% 11,1 mln euroni.

Kokku moodustas ehitusteenuste müügitulu 76% (2012: 76%), kinnisvaraarenduse müügitulu 10% (2012: 10%), rent 9% (2012: 9%), kinnisvara haldus 4% (2012: 4%) ning muud teenused 1% (2012: 1%) kontserni 2013. aasta müügitulust.

Riverito müügitulu jagunes geograafiliselt (tuhat eurot):

	2013	2012	+/-
Eesti	219 148	208 800	+5,0%
Läti	58 984	53 186	+10,9%
Leedu	23 014	27 144	-15,2%
Kokku	301 146	289 130	+4,2%

Kontserni põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise meetodika:

	2013	2012
Puhaskasumimarginaal	5,7%	5,1%
Ärikasumimarginaal	8,2%	7,4%
Omakapitali tootlus aastas	9,1%	8,4%
Aktivite tootlus aastas	3,4%	3,0%
Omakapitali määr	37,6%	36,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,2	1,7
Üldkulud müügitulust	6,3%	6,1%
Tööjõukulud müügitulust	11,1%	10,5%

Puhaskasumimarginaal : Puhaskasum / Müügitulu

Ärikasumimarginaal : Ärikasum / Müügitulu

Omakapitali tootlus aastas : Puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital**

Aktivite tootlus aastas : Puhaskasum / Perioodi keskmised koguaktivad

Omakapitali määr : Omakapital** / Koguaktivad

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja : Käibevarad / Lühiajalised kohustused

Üldkulud müügitulust : Üldkulud / Müügitulu

Tööjõukulud müügitulust : Tööjõukulud / Müügitulu

* *tegevusaruandes peetakse puhaskasumi all silmas emattevõtte omanikele kuuluvat puhaskasumit*

** *arvutatud emattevõtte omanike osale*

Dividendipoliitika

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

Arengud 2013. aastal ja väljavaated 2014. aastaks

Ehitus

Baltikumi majandus 2013. aastal küll kasvas, ent SKP kasvutempo vähenes kõigis kolmes riigis. Kasvu pidurdasid vähenenud eksport ja väiksemad investeeringud. Valitsussektori investeeringud vähenesid välisfinantseerimise alanemise tõttu. Ettevõtete investeeringud kasvasid vaid vähesel määral, sest

olemasolevad võimsused on alakasutatud. 2013 oli turureaalsusega kohanemise aasta, kus uute suuremahuliste riigipoolsete tellimuste osakaal vähenes, ning ettevõttel tuli aktiivselt otsida võimalusi efektiivsuse suurendamiseks ja uute tuluallikate leidmiseks.

Vaatamata üldisele aeglustunud majanduskasvule kasvasid ehitusmahud kõigis kolmes Balti riigis, kuid on siiski oluliselt madalamad võrreldes buumiaegsete aastatega 2007 ja 2008. 2013. aastal tehti Balti regioonis oma jõududega ehitustöid 5652 mln euro eest, mis on 576 mln euro võrra rohkem kui aastal 2012. Baltikumi ehitusturg kasvas 2013. aastal jooksevhindades 11,3% (2012: 13,1%). Kui 2012. aastal kahanes Leedu ehitusturg jooksevhindades 4,1%, siis 2013. aastal näitas Leedu ehitusturg Baltikumis suurimat ehk 15,9% kasvu, samal ajal kui Eesti ehitusturg kasvas 7,6% (2012: 24,5%) ja Läti ehitusturg 10,4% (2012: 27,2%). 2013. aastal ehitati Leedus oma jõududega jooksevhindades 2110 mln euro eest (2012: 1821 mln euro), Eestis vastavalt 1998 mln euro (2012: 1857 mln euro) ja Lätis 1544 mln euro eest (2012: 1398 mln euro). Kui 2012. aastal oli ajutiselt Baltikumi suurim ehitusturg Eestis, siis 2013. aastal oli suurim taas Leedu. Leedu ehitusturg moodustas Baltikumi ehitusturust suurima ehk 37,3%lise osa (2012: 35,9%), järgneb Eesti 35,4%lise osakaaluga (2012: 36,6%) ning Läti ehitusturg on endiselt Baltikumi ehitusturust väiksem, moodustades 27,3%lise osa (2012: 27,5%).

Aastaga kasvas Eesti ettevõtete poolt välisriikides tehtavate ehitustööde maht jooksevhindades 18,5%, Leedu eksport kasvas 34,6% ning Läti ettevõtete eksport vähenes 7,3%. Kui aastasel baasil võrdlus näitab üldiselt ehitusturu kasvutrendi, siis kvartaalne võrdlus aasta sees näitab ehitusmahtude langustrendi kõikides Balti riikides, mida toetab ka praeguse Euroopa Liidu rahastamisperioodi lõppemine ja üldine riigihankekonkursside vähenemine.

Ühe elaniku kohta teostati 2013. aastal ehitustöid Eestis 1511, Lätis 759 ja Leedus 713 euro eest (2012. aastal vastavalt Eestis 1404, Lätis 687 ja Leedus 610 euro eest).

2014. aastal moodustab oodatav SKP kasv kolmes Balti riigis 3-4% (keskmise). Skandinaavia riikide majanduskasv aeglustub ning seda peegeldavad langenud majanduse usaldusindeksid. Soome majanduses toimub üldine paigalseis ning Rootsis ja Norras kinnisvarasektori jähnenemine, mis 2014. aastal võib mõjutada krediititurgu. Ehitusturu kasvu ei ole Põhjamaades järgmisel aastal ette näha. Madal euro baasintresside tase kestab, ehkki jätkuvalt usume, et pikemas perspektiivis säilivad inflatsioonilised riskid. Vene majanduse väljavaated on eelkõige seotud nafta hinnaga. Venemaa majanduskasvu tempo on viimasel ajal langenud, samas säilib Venemaal kõrgem inflatsioonitase ja surve rubla odavnemisele. Kinnisvaraturgu Venemaa suurlinnades toetab jätkuvalt tugev sisenõudlus ja kasvav keskklass, kes soovib oma elamistingimusi parendada. Teisalt on määramatust edasiste arengute osas suurendanud võimalikud vastastikused sanktsioonid Venemaa ja lääneriikide vahel seoses Ukraina sündmustega. Kuna Balti riigid on kõik väikese ja avatud majandusega ning suuresti sõltuvad meie tihedatest majandussidemetest ja kaubavahetusest lähinaabritega, omavad majandusarengud nii Skandinaavias kui Venemaal meile otsest mõju.

2014. aastal prognoosime Balti riikides ehitustellimuste mahtude 10-15%list langust, mis on peamiselt seotud eeldatava riigihangete mahu vähenemisega tulenevalt eelmise Euroopa Liidu 2007-2013 eelarveperioodi lõppemisest ning ebaselgusest järgmise, aastate 2014-2020, eelarveperioodi vahendite jagunemise osas ehitusturu investeringuteks. ELi 2014-2020. eelarveperioodil kasvavad kõigile Balti riikidele ELi eelarvest eraldatavad struktuuritoetuste summad, kuid samas on fookused mõnevõrra nihkunud tulenevalt ELi aga ka Balti riikide strateegiast ja arengust.

Tulevasel eelarveperioodil liigub ehitusturule senisest vähem ELi raha ning samuti on vähem ettevõetavaid suuremahulisi taristuprojekte. Toetuste kasutamise eesmärk uuel eelarveperioodil on nii Eestis kui Lätis ja Leedus vabaneda eurorahade sõltuvusest, anda arenguimpulss tulevikku ning teha arengut tagavaid reforme, mis samas tagaksid riigi rahanduse kestlikkuse. Uuel eelarveperioodil on investeringute tegemisel suurema tähelepanu alla teostatavate investeringute jätkusuutlikkus ka ilma eurotoetusteta. Jälgitakse, et teostatavad investeringud omaksid üleüldist positiivset mõju majandusele ja ühiskonnale ning ei tekitaks riigieelarvele täiendavat koormust hilisemate kõrgete püsikulude näol. Lisaks ELi struktuuritoetustele avaneb Balti riikidel uue eelarveperioodi jooksul täiendav võimalus kaasata investeringuteks Euroopa Ühendamise Rahastu vahendeid, mille arvelt on näiteks suurematest projektidest võimalik rahastada Rail Baltica ehitamist, kui Balti riigid suudavad raudtee ehitamise osas kokkuleppele jõuda, aga ka ehitada Eesti ja Läti vahelise uus kõrgepingeliini. Ehitussektori lähituleviku arengu seisukohalt on esmatähtis järgmise ELi eelarveperioodi raames rahastatavate ehitusprojektide ettevalmistustega alustamine ning hangete väljakuulutamine riigi poolt

2014. aastal. Kuna uued projektid eeldavad põhjalikke ettevalmistusi prognoosime, et uusi riigihankeid hakkab taas rohkem tulema alates 2015. ja 2016. aastast.

2014. aastal jätkub 2013. aastal aktiveerunud projektide käivitamine eratellijate poolt, kes ehitusturu üldise nõrkuse valguses näevad võimalusi teostada soodsatel tingimustel oma investeringuid nii kaubandus-, logistika- kui muude äripindade segmendis. Eratellijate poolt käivitamisele tulev projektide koguarv on viimase aasta jooksul märkimisväärselt kasvanud. 2013. aastal sõlmitud ehituslepingutest on 31. detsembri seisuga ligikaudu pooled seotud tänaseks eratellijatega. Samas riigipoolsete tellimuste vähenemist, seda just välistrasside osas, eratellijad täiel määral kompenseerida kindlasti ei suuda.

2014. aastal ehitusettevõtete kasumlikkus jääb tõenäoliselt keskmiselt alla eelmise aasta taseme tulenevalt hinnakonkurentsist. Sellest lähtuvalt on turul paremini positsioneeritud efektiivse ja paindliku kulubaasiga ehitusettevõtted. Balti riikide ehitusturul kestab jätkuvalt tihe konkurents ja agressiivne hinnapakumine ehitushangetel. Tulenevalt tellijate jätkuvalt keskendumisest odavaimale ehitushinnale on eristumine peatöövõtjate vahelises konkurentsist jätkuvalt keeruline.

Arvestades jätkuvalt kõrgeid tellijate poolseid nõudmisi garantiidele ja pikki maksetähtaegu, on koormus ehitusettevõtete käibevahenditele endiselt suur ning konkurentsist püsimiseks on oluline ettevõtete võimekus rahavoogude juhtimisel. Sellest tingituna hoiame stabiilset omakapitali baasi ning kasutame maksetingimuste läbirääkimistel konkurentsist eelisena kontserni tugevat finantspositsiooni.

Võttes arvesse ehitusturu nõrku kasvuväljavaateid, ei ole 2014. aastal olulist palgasurvet ette näha, samuti ei prognoosi me suuri muutusi ehituse sisendhindade tasemes. Kuigi võiks eeldada, et ehitusturu nõrkusest tingituna sisendhinnad alanevad, siis tulenevalt üldisest hinnainflatsioonist aga ka tööturu tendidest, ei ole seda oluliselt ette näha. Olenevalt sellest kuidas käitub Põhjamaade majanduskasv, eriti ehitussektori kasv, võib see eelkõige just Eestis tuua kaasa välismaale suunduvate töötajate arvu kasvu ning seeläbi ka surve ehituse tööjõukuludele. Alltöövõtjate hinnad ei ole 2013. aastal näidanud analoogset langust peatöövõtjatele, mis tähendab, et eelkõige on surve all just peatöövõtjate kasumlikkus.

Tulenevalt põhivahendite ülevõimsustest teedehituse sektoris, on liigse masinapargi vähendamine ja kulubaasi efektiivsus jätkuvalt kasumliku tegutsemise eelduseks. Teedeholduses viiakse 2014. aastal läbi mitmeid pikaajalisi hooldushankeid, mille tulemusel võib toimuda teatav turuosade ümberjagamine. Teede valdkonna investeringutes eeldame rohkem väiksemahulisi ehitus- ja remonttöid.

Elektrihituse valdkonnas jätkuvad investeringud ja tellimused põhi- ja jaotusvõrgu uuendamiseks ja väljaehitamiseks kõigis kolmes Balti riigis, kus piiratud arvu ettevõtete vahel toimub tihe konkurents.

Kontserni kuuluv tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti on suurima peatöövõtuettevõtte Eestis ehitusturul hästi positsioneeritud ja suudab konkureerida kõigis tegevussegmentides. Lätis kuulub tütarettevõtte SIA Merks nelja-viie juhtiva peatöövõtuettevõtte hulka ja usume, et arvestades 2013. sõlmitud lepingute mahtu suudame oma positsiooni parendada. Leedus on tütarettevõtte UAB Merko Statyba ehitustegevus keskendunud eelkõige korteriarendusele ning hoonete (üldehituse) segmendile, kus konkurents hangetel on jätkuvalt väga tihe. Leedu turul mõjutab ehituse peatöövõtuettevõtete positsiooni jätkuvalt nn tellijapoolsete nõustamisfirmade tegevus, kes raskendavad peatöövõtuettevõtete võimalusi soodsaid ehitustellimusi saada.

Kinnisvara

Elamuarendus

Kinnisvaraturul oli 2013. aastal endiselt näha mõõdukat aktiivsuse kasvu jätkumist tulenevalt jätkuvalt madalatest baasintressidest ja piiratud pakkumisest korteriturul viimaste aasta jooksul. Kasvasid nii tehingute arv kui keskmine ruutmeetri hind.

Kui viimasel paaril aastal on pankade poolt Eestis kinnisvara arendustegevuseks antud laenude jääk olnud pidevas langustrendis, siis 2013. aastal laenujääk stabiliseerus. Endiselt ei ole pangad alid laenama väiksematele arendajatele elamuarendusprojektide finantseerimiseks või kui, siis nõuavad nad eelnevat suurt (kuni 50% projekti mahust) eellepingute hulka ja suuremat omafinantseeringut. See trend annab meie

kontsernile uute arendusprojektide turuletoomisel konkurentsieelise ning toetab uute arendusprojektide käivitamist kõigis Baltikumi pealinnades.

Eluasemelaenude jääk Baltikumis tervikuna on 2013. aastal jätkanud langustrendil vähenedes aastaga 238 mln euro võrra (2012: 743 mln eurot) 16 855 mln eurole. Vähenemine oli jätkuvalt tingitud peamiselt Läti arvelt, kus laenujääk vähenes 312 mln euro võrra (2012: 646 mln eurot). Samas Eesti ja Leedu eluasemelaenude jäägid pöördusid 2013. aastal väiksele kasvule, vastavalt Eestis 50 mln eurot (2012: langus 36 mln eurot) ja Leedus 24 mln eurot (2012: langus 60 mln eurot). Inimeste usaldus majanduse vastu on taastumas ning ollakse taas valmis laenama. Samas tuleb mainida, et kuigi nõudlus laenude järele on kasvanud on laenude kaasamise osakaal kinnisvara soetamisel või ehitamisel oluliselt väiksem kui buumi aastatel mis tähendab, et rohkem investeringuid tehakse omavahendite arvelt.

Positiivsed arengud Balti kinnisvaraturul andsid kinnitust, et kontserni 2013. aasta otsused viimaste aastate suurimas mahus uute korteriarenduste käivitamiseks kõigis kolmes Balti pealinnas on olnud õiged. Hinnanguline uusarendustes asuvate korterite keskmine hinnatõus Balti riikides oli 2013. aastal Eestis ca 20% ning Lätis ca 5% ning Leedus ca 3%.

Korterituru aktiivsus kõigis kolmes Balti riigis jätkab paranemise tendentsi. Vaatamata tarbija hinnatundlikkusele püsib nõudlus hea asukohaga kvaliteetsete elamispiindade järele Balti riikide pealinnades. Arendajad võtavad täna julgemalt uusi projekte ette kõigis kolmes Balti riigis, aga eelkõige just pealinnades, mis suurendab uute korterite pakkumist.

Kui 2014. aastal näeme nõudluse püsimist, siis suurem korterite pakkumine tulevikus võib omakorda tuua kaasa surve müügihindadele ning müügiperioodide pikenemise. Korteri ostjad on üha enam orienteeritud ehituskvaliteedile (energiaefektiivsus, helipidavus) ja lähtuvad ostuotsuste tegemisel infrastruktuuri (parkimine, teenused, logistika) olemasolust piirkonnas.

Pangalaenude head kättesaadavust tulenevalt pankade tugevast kapitaliseeritusest ning paranenud laenudehoiuste suhtest toetab jätkuvalt ka madal Euribori tase, samas on klientide aktiivsus pangalaenude võtmisel eelkõige Lätis madalam kui Eestis ja Leedus. Lisaks mõjutab positiivselt korterituru nõudlust eeltoodule täiendavalt ka alternatiivsete investeerimisvõimaluste vähesus, sissetulekute kasv ja kindlustunde üldine paranemine.

Lätis toetab korteriturgu jätkuvalt välisinvestorite osakaal uute korterite turul, kes investeerivad Euroopa Liidu elamisloa omandamise eesmärgil, ehkki antud ostjaskond ei ole korteriturul domineeriv. Lisaks võib pankade täiendavalt aktiivsem eraklientidele suunatud laenu-tegevus tulevikus elavdada Läti korterite turgu; seni on uute kodulaenude maht olnud tagasihoidlik. Leedu pealinna Vilniuses on korteriturg jätkuvalt aktiivne ja seda eelkõige odavamas hinnasegmenendis, kus pakkumine on viimastel aastatel hüppeliselt kasvanud; samuti domineerib jätkuvalt korterite müük nn „halli karbi“ kujul. Leedus võib eraklientide investeringuid kinnisvarasse toetada ka planeeritav euro kasutuselevõtt 2015. aastast.

Äripindade arendus

Eesti

Eesti majandus kasvas 2013. aastal väga tagasihoidlikult 0,8% ehk kasvutempo aeglustus järsult teist aastat järjest. Sarnaselt 2012. aastaga vedas majanduskasvu peamiselt sisenõudluse suurenemine. Kuigi 2014. aasta osas on ootused optimistlikumad, siis murettekitavad arengud Ida-Euroopas (eelkõige Ukrainas) võivad oluliselt mõjutada 2014. aasta majandusolukorda nii Eestis, Lätis kui ka Leedus.

Positiivne on tööpuuduse jätkuv vähenemine – 2013. aastal oli tööpuudus 8,6%. Oluliselt vähenes inflatsioonitempo, hinnad kasvasid aastaga 2,8%.

Tallinna büroopindade turg näitas 2013. aastal jätkuvat aktiivsust, mis väljendus nii üürihindade kasvus kui ka arendustegevuses. 2013. aasta lõpu seisuga oli Tallinnas rahvusvahelise kinnisvaraettevõtte Colliers andmetel 681 900 m² kaasaegseid büroopindasid, turule lisandus aasta jooksul 44 000 m². Üürihindade kasvu vedasid B1 klassi pinnad keskmise tõusuga 6-8%. B1 klassi büroohoonetes vähenes vakantsus, samas suurenes vakantsus mõnevõrra aga A klassi büroosektoris tulenevalt pakkumise suurenemisest. Jätkuvalt on üürnike fookus kuluefektiivsusel.

Kaubanduspindasid oli 2013. aasta lõpu seisuga Tallinnas 513 500 m², aastaga lisandus 21 700 m². Avati üks hüpermarket ja seitse supermarketit ning kohalikku poodi. Uue keskusena avati Postimaja Tallinna kesklinnas, mitmed keskused lõpetasid oma laiendus- ja ümberehitustööd. Kauaoodatud sündmusena avas H&M Tallinnas kolm kauplust.

Eesti jaemüük püsihindades kasvas aastaga 5% ja üldine meelestatus jaemüügisektoris oli jätkuvalt optimistlik tulenevalt käivate kasvust seoses kodumajapidamiste tarbimise suurenemisega, mida omakorda mõjutas tööpuuduse vähenemine, palkade kasv ja madalad deposiidiintressid.

2013. aastal toimus üürihindade mõningane kasv tulenevalt kaupluste müügitulude kasvust, vakantsused suuremates kaubanduskeskustes olid jätkuvalt nullilähedased.

Tallinna hotelliturule oli 2013. aasta külastajate arvu poolest teist aastat järjest rekordiline. Kasvas nii väliskülastajate kui siseturistide arv. Negatiivseks mõjuks oli lennuühenduste arvu vähenemine. Hotellitoa hinna aastane kasv Tallinnas oli 5,5% ja pakkumine kasvas marginaalselt vaid mõnekümne toa võrra.

Läti

Lätis oli 2013. aasta pärast mõningast taastumisperioodi rängast majanduslangusest taas majanduskasvu aasta. 1. jaanuaril 2014. aastal liitus Läti eurotsooniga, mis samuti tähistab riigi majandusarengu edu. 2013. aasta majanduskasvu 4,1% vedasid peamiselt kodumajapidamiste suurenenud tarbimine ja eksport.

Tarbijahinnad 2013. aastal ei kasvanud. Jätkuvalt vähenes tööpuudus, kuid jätkuvalt on tööpuuduse tase üsna kõrge (11,8%).

Riia büroopindade turg näitas positiivset dünaamikat, mis väljendus koguvakantsuse vähenemises ja tagasihoidlikus üürihindade tõusus. Neljandat aastat järjest võeti üürnike (esmajoones infotehnoloogiaettevõtted) poolt täiendavalt kasutusele ligikaudu 21 000 m²/aastas. Jätkuvalt puudub turul pakkumine suurte üüripindade (alates 1 000 m²) üürileandmiseks.

Turule uusi büroohooneid ei lisandunud ja Riia büroopindade kogumaht on jätkuvalt 536 000 m². Nii A kui ka B1 klassi büroopindade üürihindade ülemine piir tõusis ligikaudu 1 EUR võrra, olles vastavalt vahemikus 12-15 EUR/m² ja 8-11 EUR/m².

2013. aasta lõpus oli Riia kaubanduspindade turu kogumaht 658 000 m². Läti majanduse positiivne areng oli aluseks üldisele jaekaubanduse kasvule, mis omakorda avaldas positiivset mõju kaubanduskeskuste majandustulemustele. Kõik suuremad kaubanduskeskused tegid ümberkorraldusi ja muudatusi üürnike koosseisus eesmärgiga optimeerida üürituluseid, tõsta keskuse atraktiivsust uute brändide abil ja maksimeerida külastatavust. Need ümberkorraldused jätkuvad ka 2014. aastal.

Leedu

Leedu majandus kasvas 2013. aastal jätkusuutlikul tasemel, aastaseks kasvunumbriks oli 3,2%. Suureks majanduskasvu mõjutajaks oli suurenenud sisenõudlus. Tarbijahinnad kasvasid aastaga 1,2%.

On tõenäoline, et Leedu liitub eurotsooniga 2015. aasta alguses. Tööpuuduse näitaja oli vähenenud 2013. aasta III kvartali lõpuks tasemele 10,9%, mis on siiski jätkuvalt kõrge näitaja.

Vilniuse büroopindade turg näitas 2013. aastal häid tulemusi. Üürihinnad olid üsna stabiilsed ja kasvasid inflatsiooniga võrreldavalt (2-3%). Vakantsus veidi vähenes olles keskmiselt 9,3%.

2013. aasta lõpu seisuga oli Vilniuse büroopindade kogumaht 404 000 m², kasvades aastaga 4,5%. Pakkumist on aga oluliselt lisandumas, kuna ehituses oli 2014. aasta alguse seisuga ligikaudu 70 000 m² büroopindasid. Pakkumise oluline lisandumine võib tähendada vakantsuse suurenemist lähiaastatel.

Vilniuse kaubanduspindade turg oli 2013. aastal aktiivseim pärast majanduskriisi. Turule tulid mitmed uued rahvusvahelised jaemüüjad (H&M, IKEA) ja Leedu jaemüük kasvas aastaga 4,5%. Nõudlus kaubanduspindade järele suurenes tulenevalt sisenõudluse kasvust ning uute jaemüüjate lisandumisest, mõnevõrra kasvasid ka üürihinnad (ligikaudu 5%).

Tütarettevõtte E.L.L. Kinnisvara ASi kontsern on jätkuvalt Baltimaade suurimaid kinnisvaraomanikke ja juhtivaid kinnisvaraarendajaid. Kokku kuulub ettevõtte kinnisvaraportfelli ärihooneid kogupindalaga 209 000 m², sealhulgas kolm büroohooneid (31 000 m²), kolm hotelli (762 tuba, 30 000 m²) ning viis kaubanduskeskust (550 üüriku, 148 000 m²).

2014. aastal keskendub ettevõtte lisaks uute arenduste käivitamisele hoonestamata kinnistute tegevusplaani väljatöötamisele, olemasoleva kinnisvaraportfelli efektiivsele juhtimisele ning uute kinnistute soetamisele arendustegevuse tagamiseks pikaajalises tulevikus.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

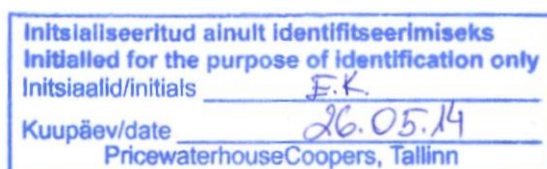
	lisa	2013	2012
Müügitulu	2	301 146	289 130
Müüdnud toodangu kulu	3	(255 977)	(249 645)
Brutokasum		45 169	39 485
Turustuskulud	4	(6 521)	(5 579)
Üldhalduskulud	5	(12 393)	(12 055)
Varade ümberhindlus	6	(3 049)	(2 331)
Muud äritulud	7	2 376	2 852
Muud ärikulud	8	(808)	(987)
Äri kasum (-kahjum)		24 774	21 385
Finantstulud	9	254	501
Finantskulud	10	(3 905)	(5 156)
Kasum tütarettevõtetest	18	-	438
Kasum sidus- ja ühisettevõtetest	19	3 083	3 208
Kasum enne maksustamist		24 206	20 376
Tulumaksukulu	11	(1 777)	(1 681)
Aruandeaasta puhaskasum		22 429	18 695
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		17 275	14 869
vähemusomanike osa puhaskasumist		5 154	3 826
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	12	63,98	55,07

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

Aruandeaasta puhaskasum	22 429	18 695
Muu koondkasum		
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel	(188)	(4)
Perioodi koondkasum	22 241	18 691
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist	17 099	14 861
vähemusomanike osa koondkasumist	5 142	3 830

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 15-53 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

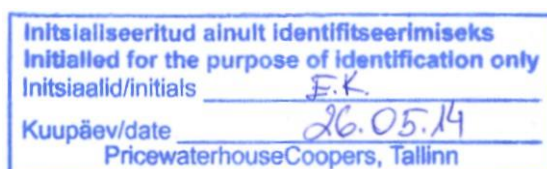


KONSOLIDEERITUD BILANSS

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2013	31.12.2012
VARAD			
Käibevara			
Raha ja rahaekvivalendid	14	85 598	55 907
Lühiajalised deposiidid	15	191	12 337
Nõuded ja ettemaksed	16	59 473	64 273
Ettemakstud tulumaks		97	585
Varud	17	89 387	87 050
		234 746	220 152
Põhivara			
Sidus- ja ühissettevõtete aktsiad või osad	19	20 771	18 991
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	20	22 469	17 403
Edasilükkunud tulumaksuvara		3 409	3 052
Kinnisvarainvesteeringud	21	220 558	223 155
Materiaalne põhivara	22	14 684	16 314
Immateriaalne põhivara	23	2 627	2 833
		284 518	281 748
VARAD KOKKU		519 264	501 900
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	25	28 839	57 977
Võlad ja ettemaksed	26	72 077	63 383
Tulumaksukohustus		660	72
Lühiajalised eraldised	27	7 380	7 468
		108 956	128 900
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	25	159 638	137 267
Muud pikaajalised võlad	28	4 496	3 811
Edasilükkunud tulumaksukohustus		3 199	2 728
		167 333	143 806
KOHUSTUSED KOKKU		276 289	272 706
OMAKAPITAL			
Vähemusosa		45 720	45 438
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital	30	200	200
Ülekurss		2 730	2 730
Kohustuslik reservkapital		20	20
Realiseerimata kursivahed		(827)	(651)
Jaotamata kasum		195 132	181 457
		197 255	183 756
OMAKAPITAL KOKKU		242 975	229 194
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		519 264	501 900

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 15-53 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



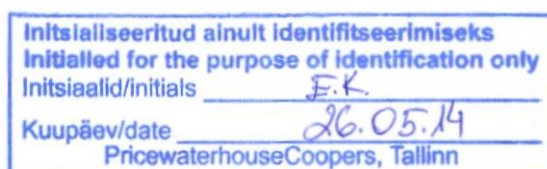
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Kokku	Vähemusosalus	Kokku
	Aksia- kapital	Üle- kurs	Kohus- tuslik reserv	Realisee- rimata kursi- vahed	Jaota- mata kasum			
Saldo 31.12.2011	200	2 730	17	(643)	169 591	171 895	42 349	214 244
Aruandeperioodi koondkasum	-	-	-	(8)	14 869	14 861	3 830	18 691
Reservkapitali suurendamine	-	-	3	-	(3)	-	-	-
Dividendid	-	-	-	-	(3 000)	(3 000)	(875)	(3 875)
Vähemusaluse müük	-	-	-	-	-	-	134	134
Saldo 31.12.2012	200	2 730	20	(651)	181 457	183 756	45 438	229 194
Aruandeperioodi koondkasum	-	-	-	(176)	17 275	17 099	5 142	22 241
Dividendid	-	-	-	-	(3 780)	(3 780)	(4 583)	(8 363)
Vähemusaluse soetus	-	-	-	-	4	4	(101)	(97)
Vähemusaluse eelmiste perioodide negatiivne omakapital	-	-	-	-	176	176	(176)	-
Saldo 31.12.2013	200	2 730	20	(827)	195 132	197 255	45 720	242 975

Täpsem informatsioon aktsiakapitali kohta on toodud lisan 30.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 15-53 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

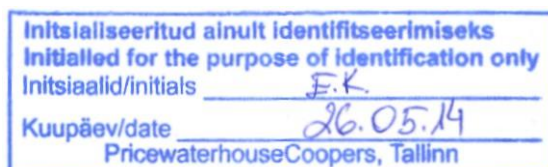


KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2013	2012
Äritegevuse rahavoog			
Ärikasum		24 774	21 385
Korrigeerimised:			
põhivara kulum ja väärtuse langus	21-23	9 764	9 411
(kasum) kahjum põhivara müügist	7,8	(194)	(130)
(kasum) kahjum põhivara ümberhindlusest	6,21	1 840	2 023
intressitulud äritegevusest	7	(1 488)	(1 997)
valmidusastme meetodil ehituslepingute tulu korrigeerimine	31	4 831	(832)
eraldiste muutus		1 863	2 048
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		(5 086)	8 754
Varude muutus	17	(2 686)	8 263
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		9 689	(714)
Makstud intressid ja muud finantskulud	10,26	(3 572)	(4 719)
Makstud ettevõtte tulumaks		(795)	(566)
Kokku rahavood äritegevusest		38 940	42 926
Investeeringustegevuse rahavoog			
Tütarettevõtete müük	18	-	516
Sidus- ja ühisettevõtete soetus	19	(350)	-
Sidus- ja ühisettevõtete müük	19	-	2 760
Pikaajaliste deposiitide soetus	20	-	(13)
Pikaajaliste deposiitide laekumine	20	-	467
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide soetus ja laekumine	15	12 146	(8 191)
Kinnisvarainvesteeringute soetus	6,21	(5 858)	(3 243)
Kinnisvarainvesteeringute müük	6,7,21	92	-
Materiaalse põhivara soetus	22	(1 657)	(1 885)
Materiaalse põhivara müük	7,22	909	204
Immateriaalse põhivara soetus	23	(31)	(25)
Antud laenud	16,20	(6 114)	(320)
Antud laenude tagasimaksed	16,20	1 359	868
Saadud intressid	9,16	1 967	2 191
Saadud dividendid	19	1 600	1 438
Kokku rahavood investeeringustegevusest		4 063	(5 233)
Finantseerimistegevuse rahavoog			
Saadud laenud	25	67 947	12 279
Laenude tagasimaksed	25	(73 259)	(34 354)
Regressiõigusega faktooringud	25	(1 544)	1 544
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	25	(1 165)	(905)
Makstud dividendid	13	(5 267)	(3 875)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		(13 288)	(25 311)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		29 715	12 382
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide muutus		(12 146)	8 191
Kokku muutus		17 569	20 573
Raha ja raha ekvivalentid perioodi alguses	14	55 907	43 637
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi alguses	15	12 337	4 146
Kokku perioodi alguses		68 244	47 783
Valuutakursside muutuste mõju		(24)	(112)
Raha ja raha ekvivalentid perioodi lõpus	14	85 598	55 907
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi lõpus	15	191	12 337
Kokku perioodi lõpus		85 789	68 244

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 15-53 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

1.1. Üldised alused

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

Alates 1.jaanuarist 2013 on rakendunud uued Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis muutusid kontsernile kohustuslikuks alates 1.jaanuarist 2013 alanud majandusaastal. Uute juhendite rakendamine ei põhjustanud olulisi muudatusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud kontserni majandustulemust. Vastavalt seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite nõuetele on muudetud finantsaruannetes kajastatud informatsiooni esitlusviisi ning on avaldatud täiendavat informatsiooni aruande lisades. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist v.a juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevat arvestusprintsiipides.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks ehituslepingute kasumlikkuse hindamine valmidusastme meetodi rakendamisel, põhivara kasuliku eluea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine, garantiikohustuste eraldiste moodustamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutada täpseiks. Raamatupidamislike hinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi aruannetes.

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

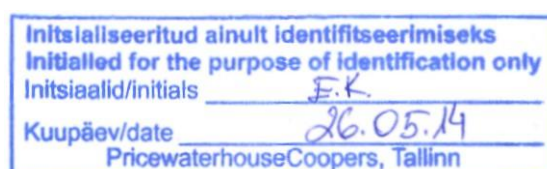
Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi.

Riverito kontserni kuuluvate ettevõtete raamatupidamise aruannetes toodud näitajad on kajastatud kasutades ettevõtete põhilise majanduskeskkonna valuutat ("arvestusvaluuta"): eurot, Läti latti ja Leedu litti. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Põhiaruanded ja lisad on koostatud tuhandetes eurodes. Alates 01. jaanuarist 2014 kuulub Läti Vabariik euroala riikide hulka, Läti lati asemel võetakse kasutusele euro lähtudes valuutakursist 0,702804 latti/euro.

1.2. Konsolideerimine

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

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



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

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud emaettevõtte konsolideerimata aruanded

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

1.3. Äriühendused

Äriühendusi kajastatakse ostumeetodil, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil.

Ühise kontrolli all olevate osapoolte vahelisi äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodi kohaselt ja omandatud osalust omandatud netovara bilansilises väärtuses. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisenä.

Sõltumatute osapoolte vahelisi äriühendusi kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütaretevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasel väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus selle soetusmaksumuses immateriaalse varana.

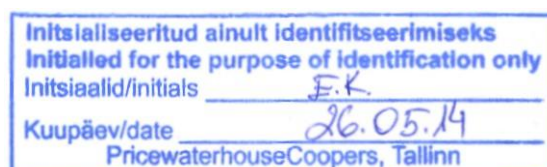
Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest.

Juhul kui omandatud osaluse soetusmaksumus on väiksem kui omandatud netovara õiglane väärtus, kajastatakse vahe kasumiaruandes tuluna.

Juhul, kui tütaretevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdnud tütaretevõtte tulused ja kulused kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütaretevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütaretevõtte müügist. Juhul, kui tütaretevõtte 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 tütaretevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtte, ühisettevõtte või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Tehingud seoses vähemusosaga

Kontsern kasutab vähemusosaga tehtavate tehingute puhul samasuguseid printsiipe nagu tehingute puhul kontserniväliste kolmandate osapooltega. Osaluse müük vähemusosanikele, millest tuleneb kontsernile kasum või kahjum, kajastatakse kasumiaruandes. Osaluse ostud vähemusosanikelt kajastatakse läbi firmaväärtuse, mis on vahe omandatud osaluse ja selle eest tehtud väljaminekute vahel.



1.4. 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 aktsiatest 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 kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real *Sidusettevõtete aktsiad või osad*.

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

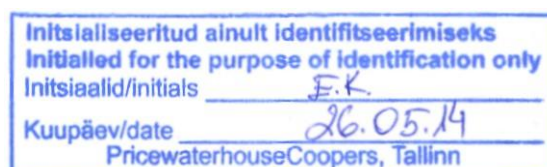
1.5. Ühisettevõtted

Ühisettevõtte on lepingupõhine kokkulepe, mille kohaselt kaks või enam osapoolt teostavad majandustegevust, mida kontrollitakse ühiselt. Ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Osalust ühiselt kontrollitavas majandusüksuses kajastatakse algselt soetusmaksumuses ja seejärel korrigeeritakse seda muutustega, mis on soetamise järel toimunud kontserni osas ühiselt kontrollitava majandusüksuse netovarades. Kontserni kasumiaruanne sisaldab kontserni osa ühiselt kontrollitava majandusüksuse kasumist või kahjumist.

1.6. Välisvaluuta

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

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



1.7. Finantsvarad

Kontsernis kajastatakse finantsvarade oste ja müüke tehingupäeval.

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist klassifitseeritakse kontsernis investeringuid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad ehk lühiajalised finantsinvesteringud;
- laenu ja nõuded, mida ei hoita kauplemiseesmärgil;
- lunastustähtjani hoitavad investeringud; ning
- müügiootel finantsvarad.

Juhtkond määrab finantsvarade liigituse nende esmasel kajastamisel.

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

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

Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

1.8. Vara väärtuse langus

Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumus

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

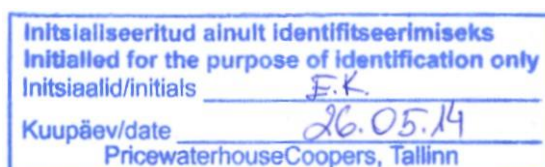
- võlgniku olulised finantsraskused;
- lepingutingimuste rikkumine, sealhulgas maksete mittetähtaegne laekumine;
- tõenäosus, et võlgnik on pankrotti minemas;
- finantsvara aktiivse turu kadumine seoses finantsraskustega;
- teadaolev informatsioon, mis viitab olulisele langusele finantsvara või finantsvarade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

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

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

Mittefinantsvarad

Piiramatu kasuliku elueaga immateriaalset vara (sealhulgas firmaväärtus) ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes selle bilansilist maksumust kaetava väärtusega. Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise



maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata) ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

1.9. Varud

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

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

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

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. Kui eelnevatel perioodidel oli kinnisvaraobjekti arenduse finantseerimisel laenuga arendus- ja ehitusperioodil laenuintresside kapitaliseerimine lubatud, siis alates 01.01.2013 ei arvata laenukasutuse kulud enam objekti soetusmaksumusse.

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.

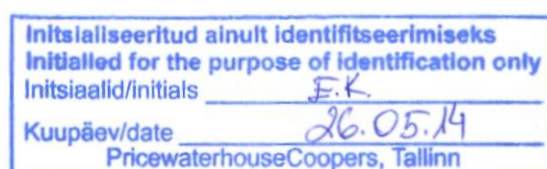
1.10. Kinnisvarainvesteeringud

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 objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise



lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

1.11. Materiaalne põhivara

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

Materiaalne põhivara on bilansis näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana kui on tõenäoline, et kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärset 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 tööeest järgnevalt:

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

Maad ei amortiseerita.

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

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

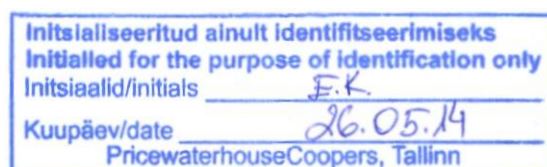
Põhivara hinnatakse alla selle kaetavale väärtusele juhul, kui varaobjekti kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest. Kaetav väärtus on kas vara netomüügihind või vara kasutusväärtus, sõltuvalt sellest, kumb on kõrgem.

1.12. Immateriaalne põhivara

Immateriaalset vara kajastatakse bilansis siis, kui vara on kontseni poolt kontrollitav, selle kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärset mõõdetav. Immateriaalse vara soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ning otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalne põhivara on bilansis näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Alates 01.01.2013 firmaväärtust amortiseeritakse lineaarselt, lõppväärtus on null. Väärtuse teste tehakse võimalike väärtuse languste korral.

Tarkvara ja infosüsteemid

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



1.13. Kapitali- ja kasutusrent

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

Kontsern kui rentnik

Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kohustus kajastatakse bilansis renditud vara õiglasel väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel renditud materiaalsed põhivara amortiseeritakse kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, sõltuvalt sellest, kumb on lühem.

Kapitalirendi kohustust 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 kapitalirenti 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 otsekulutused (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 amortiseerimispehmõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

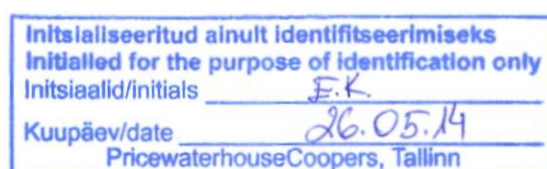
1.14. Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekib edasilükkunud tulumaksukohustus või -vara. 2013. aastal on väljamakstavate dividendide maksumääraks 21/79 (2012. ja 2011. aastal kehtis samuti maksumäär 21/79) netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

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

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

Kontserni kuuluvad Läti, Leedu, Ukraina, Soome ja Venemaa juriidilised isikud arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi, Leedu Vabariigi, Ukraina Vabariigi, Soome Vabariigi ja Venemaa Föderatsiooni seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse ettevõtete kasum 15%lise tulumaksumääraga (2012: 15%), Leedu Vabariigis 15%lise tulumaksumääraga (2012: 15%), Ukraina Vabariigis 19%lise tulumaksumääraga (2012: 21%), Soome Vabariigis 24,5%lise tulumaksumääraga (2012: 26%) ja Venemaa Föderatsioonis tulumaksumääraga 20% (2012: 20%).



1.15. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumus, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

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

Laenukasutuse kulutusi, mis on otseselt seotud kinnisvaraobjekti soetamise ja ehitamisega kuni objekti kasutus- või müügi valmidusse viimiseni, kapitaliseeritakse. Muudel juhtudel laenudega seotud kulutused kantakse kuludeks nende tekkimise perioodil.

Faktooring

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

1.16. Eraldised

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

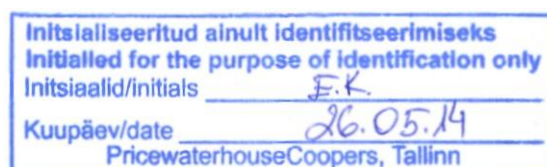
Eraldise kajastatakse bilansis kohustuse täitmiseks juhtkonna parima hinnangu kohaselt tõenäoliselt vajamineva summa nüüdisväärtuses, kasutades maksueelset diskontomäära, mis kajastab hetke turuhinnanguid raha ajaväärtusele ja neid kohustusele iseloomulikke riske, mis ei kajastu sellega seotud kulutusi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

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

Ehituslepingutest eeldatavalt tulenev kahjum tuleb kajastada kohe kuluna. Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatakse eraldis vastavalt lõpuleviimata ehituslepingute osadele (vt lisa 1.18).

1.17. Tulu

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.



Tulu kaupade, sh ka kinnisvara müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärset 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 usaldusväärset hinnata, võetakse tulu hindamise aluseks vahetuseks antud kauba või teenuse õiglane väärtus, millele liidetakse juurde või millest arvatakse maha täiendavalt saadud või makstud rahasummad.

Tulu teenuste müügist on kajastatud vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

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

1.18. Lõpetamata ehituslepingud

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 kohustuse või nõudena.

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

1.19. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud bilansis ülikviidseid ja väga väikese väärtuse muutumise riskiga vahendeid, näiteks sularaha kassas, raha arvelduskontodel ja kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid. Rahavoogude aruandes on lisaks raha ja selle ekvivalentidele muutustele esitatud lühiajaliste üle 3-kuuliste tähtajaliste pangadepositiitide muutus, sest nimetatud deposiite on võimalik vajadusel koheselt kasutada ilma olulise mõjuta kontserni finantsseisundile.

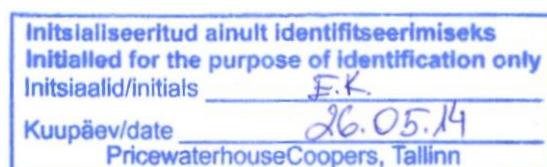
Rahavoogude aruandes on äritegevuse rahavoogude koostamisel kasutatud kaudset meetodit.

1.20. Tingimuslikud kohustused

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

1.21. Kohustuslik reservkapital

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



1.22. Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmsid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikus ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

1.23. Seotud osapooled

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- olulist mõju omavad aktsionärid;
- sidus- ja ühissettevõtted;
- 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.

1.24. Dividendid

Dividendide jaotamine ettevõtte aktsionäridele kajastatakse finantsaruannetes kohustusena perioodil, millal dividendide väljamaksmine ettevõtte aktsionäride poolt kinnitati.

Lisa 2 Müügitulu

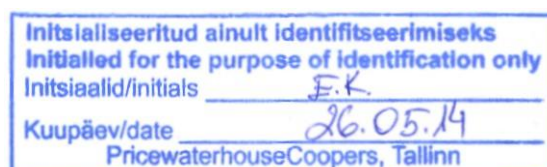
tuhandetes eurodes

Müügitulu jaotus geograafiliste piirkondade lõikes

	2013	2012
Eesti	219 148	208 800
Läti	58 984	53 186
Leedu	23 014	27 144
Kokku	301 146	289 130

Müügitulu jaotus tululiikide lõikes

	2013	2012
Ehitusteenused	228 894	220 235
Kinnisvaraarenduste müük	31 467	28 695
Kinnisvara rent (lisa 24)	26 746	25 592
Kinnisvara haldus (lisa 24)	11 109	10 414
Reklaamiteenused	1 237	1 498
Muud teenused	1 693	2 696
Kokku	301 146	289 130



Lisa 3 Müüdüd toodangu kulu
tuhandetes eurodes

	2013	2012
Ehitusteenused	131 626	130 305
Materjal	40 585	38 266
Ostetud kinnisvara müügiks	15 537	16 970
Kinnisvara halduskulud (lisa 24)	8 360	7 999
Tööjõukulu	22 853	21 012
Kulum ja väärtuse langus	9 151	8 873
Projekteerimine	1 839	1 273
Ehitusmehhanismid ja transport	12 425	11 885
Muud kulud	13 601	13 062
Müüdüd toodangu kulu kokku	255 977	249 645

Lisa 4 Turustuskulud
tuhandetes eurodes

	2013	2012
Tööjõukulu	2 705	1 905
Kulum ja väärtuse langus	20	18
Reklaam, sponsorlus	3 126	3 108
Transport	258	185
Ehituskonkursid	69	88
Muud kulud	343	275
Turustuskulud kokku	6 521	5 579

Lisa 5 Üldhalduskulud
tuhandetes eurodes

	2013	2012
Tööjõukulu	7 818	7 380
Kulum ja väärtuse langus	592	511
Arvutustehnika ja tarkvara	409	414
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	845	867
Transport	565	636
Kontorikulud, sideteenused	597	872
Muud kulud	1 567	1 375
Üldhalduskulud kokku	12 393	12 055

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K
Kuupäev/date 26.05.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 6 Vara ümberhindlused
tuhandetes eurodes

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringute allahindlus (lisa 21)	(1 840)	(2 023)
Varude allahindlus (lisa 17)	(1 546)	(493)
Varude allahindluse tühistamine (lisa 17)	337	185
Ümberhindlused kokku	(3 049)	(2 331)

Lisa 7 Muud äritulud
tuhandetes eurodes

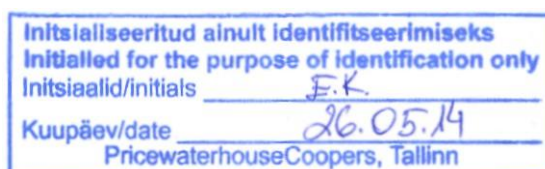
	2013	2012
Intressitulud äritegevusest	1 488	1 997
Kasum materiaalse põhivara müügist	218	130
Saadud trahvid, viivised	147	120
Laekunud ebatõenäolised nõuded	49	7
Muud tulud	474	598
Muud äritulud kokku	2 376	2 852

Lisa 8 Muud ärikulud
tuhandetes eurodes

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	24	-
Trahvid, viivised	271	95
Kingitused, annetused	197	252
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	114	529
Muud kulud	202	111
Muud ärikulud kokku	808	987

Lisa 9 Finantstulud
tuhandetes eurodes

	2013	2012
Intressitulud	176	333
Muud finantstulud	78	168
Finantstulud kokku	254	501



Lisa 10 Finantskulud
tuhandetes eurodes

	2013	2012
Intressikulud	3 638	5 114
Muud finantskulud	267	42
Finantskulud kokku	3 905	5 156

Lisa 11 Tulumaksukulu
tuhandetes eurodes

	2013	2012
Kasum (kahjum) enne maksustamist	24 206	20 376
Ettevõtte tulumaks	1 411	1 179
Edasilükkunud tulumaks	366	502
Tulumaks kokku	1 777	1 681

Arvestades saadud maksustatud dividendidega oleks seisuga 31.12.2013 võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 155 273 tuhat eurot (31.12.2012: 144 600 tuhat eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks täiendav dividendide tulumaks summas 39 031 tuhat eurot (31.12.2012: 36 205 tuhat eurot).

Lisa 12 Puhaskasum aktsia kohta

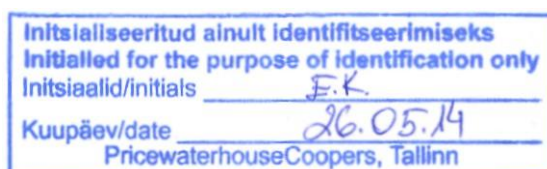
Tavapuhaskasum emattevõtte omanike aktsia kohta on saadud aktsionäridele kuuluva puhaskasumi ja kaalutud keskmise lihtaktsiate arvu suhtena.

	2013	2012
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (<i>tuhandetes eurodes</i>)	17 275	14 869
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (<i>tuhat tk</i>)	270	270
Tava puhaskasum aktsia kohta (<i>eurodes</i>)	63,98	55,07

Kontsernis ei olnud 2013. ja 2012. aastal potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu lahustatud puhaskasum aktsia kohta võrdub tavapuhaskasumiga aktsia kohta.

Lisa 13 Dividendid aktsia kohta

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on üldkoosoleku poolt kinnitatud. Kasumi jaotamise ettepaneku kohaselt makstakse 2014. aastal dividendidena välja kokku 15 120 tuhat eurot s.o ühe aktsia kohta 56 eurot, millega kaasneb tulumaksukohustus maksimaalselt 21/79 väljamakstavalt summalt s.o 4019 tuhat eurot.



Vastavalt aktsionäride üldkoosoleku 26. juunil 2013 otsusele maksti 2013. aastal dividendideks 3780 tuhat eurot s.o 14 eurot ühe aktsia kohta. AS Riverito ei pidanud maksma tulumaksu seoses tütarettevõtelt saadud ja varem maksustatud dividendidega.

2012. aastal maksti dividendideks 3000 tuhat eurot s.o 11,11 eurot ühe aktsia kohta ning ASI Riverito ei kaasnenud tulumaksukohustust seoses tütarettevõtelt saadud ja varem maksustatud dividendidega.

Lisa 14 Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	17	18
Arvelduskontod	29 644	8 355
Üleöö pangadeposiidid	54 437	35 534
Kuni 3-kuulised tähtajalised pangadeposiidid	1 500	12 000
Raha ja rahaekvivalendid kokku	85 598	55 907

Seisuga 31.12.2013 oli üleöö pangadeposiitide kaalutud keskmine intress 0,2% (31.12.2012: 0,1%). Kuni 3-kuuliste tähtajaliste pangadeposiitide kaalutud keskmine intress 2013. aastal oli 0,3% (2012: 0,3%) ja keskmine kestvus seisuga 31.12.2013 oli 37 päeva (31.12.2012: 49 päeva).

Lisa 15 Lühiajalised deposiidid

tuhandetes eurodes

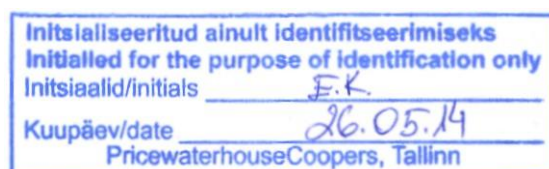
	31.12.2013	31.12.2012
Üle 3-kuulised tähtajalised pangadeposiidid	191	12 337
Lühiajalised finantsinvesteeringud kokku	191	12 337

Üle 3-kuuliste tähtajaliste pangadeposiitide kaalutud keskmine intress oli 0,5% (2012: 0,6%) ja keskmine kestvus seisuga 31.12.2013 oli 329 päeva (31.12.2012: 170 päeva).

Lisa 16 Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Nõuded ostjate vastu		
ostjatelt laekumata arved	40 583	38 557
sh seotud osapooltelt (lisa 33)	36	25
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(1 372)	(1 617)
	39 211	36 940
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	772	1 068
sotsiaalmaks	-	12
muud maksud	18	1
	790	1 081



Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 31)	12 755	18 910
Muud lühiajalised nõuded		
lühiajalised laenud *	1 683	2 481
sh seotud osapooltelt (lisa 33)	1 464	1 447
intressinõuded	662	973
sh seotud osapooltelt (lisa 33)	659	896
muud lühiajalised nõuded	70	1 395
	<u>2 415</u>	<u>4 849</u>
Ettemaksed teenuste eest		
ettemaksed ehitusteenuste eest	3 236	1 416
ettemakstud kindlustumaksed	450	528
muud ettemakstud kulud	616	549
	<u>4 302</u>	<u>2 493</u>
Nõuded ja ettemaksed kokku	<u>59 473</u>	<u>64 273</u>

* Lühiajaliste laenude intressimäär on vahemikus 2,2-8,0% (2012: 2,1-9,4%) ning alusvaluutaks EUR.

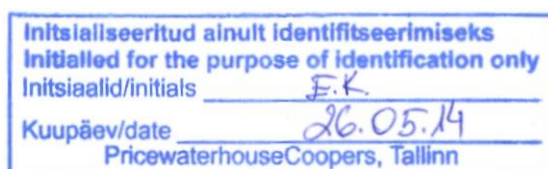
Lisa 17 Varud

tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Tooraine ja materjal	731	563
Lõpetamata toodang	30 544	20 451
Valmistoodang	17 321	22 291
Müügiks ostetud kaubad		
ostetud kinnistud müügiks	37 772	38 740
ostetud hoonestusõigus müügiks	62	66
ostetud muud kaubad müügiks	1 509	3 247
	<u>39 343</u>	<u>42 053</u>
Ettemaksed varude eest		
ettemaksed kinnisvara eest	1 086	1 097
ettemaksed muude varude eest	362	595
	<u>1 448</u>	<u>1 692</u>
Varud kokku	<u>89 387</u>	<u>87 050</u>

Seisuga 31.12.2013 on varusid allahinnatud nende neto realiseerimisväärtuseni 1546 tuhande euro (2012: 493 tuhande euro) võrra ning tühistatud eelnevalt tehtud allahindlusi summas 337 tuhat eurot (2012: 185 tuhat eurot) (lisa 6).

Seisuga 31.12.2013 on laenude tagatisteks panditud varusid summas 50 699 tuhat eurot (31.12.2012: 42 579 tuhat eurot) (lisa 29).



	Bilansiline maksumus enne allahindlust	Allahindlus	Allahindluse tühistamine	Bilansiline maksumus pärast allahindlust
2013				
Lõpetamata toodang	30 207	-	337	30 544
Valmistoodang	17 418	(97)	-	17 321
Ostetud kinnistud müügiks	38 301	(529)	-	37 772
Ostetud muud kaubad müügiks	2 429	(920)	-	1 509
Kokku	88 355	(1 546)	337	87 146
2012				
Ostetud kinnistud müügiks	38 555	-	185	38 740
Ostetud muud kaubad müügiks	3 740	(493)	-	3 247
Kokku	42 295	(493)	185	41 987

Lisa 18 Tütaretevõtete aktsiad ja osad
tuhandetes eurodes

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2013	31.12.2012		
AS Merko Ehitus	72	72	Eesti, Tallinn	ehitus
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	100	100	Eesti, Tallinn	teedehitus
Tevener OÜ	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
AS Vooremaa Teed	100	100	Eesti, Jõgeva	teedehitus
AS Merko Infra	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
AS Gustaf	92,5	85	Eesti, Pärnu	ehitus
Gustaf Tallinn OÜ	80	80	Eesti, Tallinn	ehitus
AS Merko Tartu	66	66	Eesti, Tartu	ehitus
OÜ Raadi Kortermaja	100	100	Eesti, Tartu	kinnisvara
OÜ Fort Ehitus	75	75	Eesti, Viimsi	ehitus
OÜ Mineraal	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
OÜ Heamaja	51	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Merko Investments	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA SK Viesturdarzs	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merks Investicijas	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industrialas Parks	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Elniko	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Skanstes Virsotnes	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Polystar	100	99,96	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
UAB Merko Statyba	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
UAB Merko Inžinerija	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
OÜ Merko Property	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu mokyklos SPV	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K
Kuupäev/date 26.05.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

UAB Merko Bustas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Jurininku aikštele	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Kražiu Projektas	100	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Ringtee Tehnopark	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ Jõgeva Haldus	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Woody	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Maryplus	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Metsailu	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Constancia	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Käibevara OÜ	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Merko Ukraine LLC	-	100	Ukraina, Harkov	ehitus
Merko Finland OY	100	100	Soome, Helsinki	ehitus
Lenko Stroi LLC	100	100	Venemaa, Peterburi	ehitus
Väike-Paekalda OÜ	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Suur-Paekalda OÜ	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
E.L.L. Kinnisvara AS	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Delta Plaza	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Donate Grupp OÜ	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Matrix Consulting OÜ	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Mere Kinnisvara OÜ	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Tuvi Haldus	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Tuvi Ühisus	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Rannamõisa Kinnisvara	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Panorama City	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Sõpruse Investeeringud	79,59	79,59	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Sõpruse Ärimaja OÜ	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Veeilu	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Veelinna Kinnisvara	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Kõltsu Mõis	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
SIA E.L.L. Nekustamie Īpasumi	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Polystar	100	0,04	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Darzciema Nami	51	51	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Kisezera Krasts	-	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA MKEE	75	75	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Skanstes Biznesa Centrs	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Tirdzniecibas Centrs				
Pleskodale	75	75	Läti, Riia	kinnisvara
SIA E.L.L. Būve	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
UAB Centresta	75	75	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB E.L.L. Nekilnojamas Turtas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Agrejas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Panorama LT	75	75	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Titvesta	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
AS Järvevana	72	72	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ Kivikaevur	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
OÜ Aidu Tööstuspark	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Viru Tööstuspark	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara

2013

16. jaanuaril 2013 omandas tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti 7,5%lise osaluse oma tütarettevõttes AS Gustaf vähemusaktsionäridelt ostuhinnaga 98 tuhat eurot.

18. veebruaril 2013 asutas AS Merko Ehitus 100%lise tütarettevõtte OÜ Paepargi 57 osakapitaliga 2,5 tuhat eurot, mis müüdi sama aasta 16. augustil OÜle Capital Mill müügihinnaga 2,5 tuhat eurot.

29. mail 2013 viidi lõpule 2012. aastal alustatud SIA Polystar rekonstrueerimise käigus kavandatud ettevõtte jagunemine.

2013. aasta teises kvartalis sai tütarettevõtte OÜ Baltic Electricity Engineering endale uueks ärinimeks OÜ Merko Investments. 22. mail 2013 müüs AS Merko Ehitus kontsernisisesse tehinguna tütarettevõttele OÜ Merko Investments 100%lise osaluse ehitusega tegelevas tütarettevõttes SIA Merks. AS Merko Ehitus tegi OÜ Merko Investments omakapitali suurendamiseks täiendavaid sissemaksid - 4. juunil 2013 suurendati osakapitali summas 8 tuhat eurot ja 20. juunil 2013 reservkapitali summas 21 572 tuhat eurot.

2013. aasta teises kvartalis viidi lõpule ASi Merko Ehitus Ukraina 100%lise tütarettevõtte Merko Ukraine LLC likvideerimine. Ettevõtte kustutati äriregistrist 4. juulil 2013.

17. juulil 2013 asutas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte UAB Merko Bustas Leedus 100%lise tütarettevõtte UAB Kražiu Projektas osakapitaliga 10 tuhat litti (2,9 tuhat eurot). Tütarettevõtte asutati eesmärgiga soetada kinnistuid arendustegevuseks Leedus.

Ajavahemikus september-november 2013 ASi Merko Ehitus tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti maksis emaettevõttele omakapitalist tagasi 2012. aastal moodustatud reservi summas 6200 tuhat eurot.

2013. aasta 3. oktoobril asutas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti 51%lise tütarettevõtte OÜ Heamaja. Ettevõtte asutati eesmärgiga osaleda AS Riigi Kinnisvara korraldataval Suur-Ameerika 1, Tallinn ehitustööde kontsessioonihanke pakkumisel.

20. detsembril 2013 algatas AS Merko Ehitus 100%lises omaduses olevate kinnisvaraarendusega tegelevate tütarettevõtete OÜ Metsailu, OÜ Woody ja OÜ Käibevara ühendamise, eesmärgiga hoida kokku antud ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulusid. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimub 2014. aasta esimese poolaasta jooksul.

2013. aastal suurendas E.L.L. Kinnisvara AS järgmiste tütarettevõtete omakapitali nende antud laenude arvelt: Panorama City OÜ 4500 tuhande euro võrra ja Rannamõisa Kinnisvara OÜ 500 tuhande euro võrra.

Lisaks eeltoodule suurendas E.L.L. Kinnisvara AS tütarettevõtte UAB E.L.L. Nekilnojamas Turtas omakapitali intressinõude arvelt 1665 tuhande euro võrra.

Ainuosaniku otsusel sõlmiti 9. oktoobril 2013 ühinemisleping, mille järgi ühendas E.L.L. Kinnisvara AS tütarettevõtte Veelinna Kinnisvara OÜ endaga tütarettevõtted Tuvi Haldus OÜ ja Tuvi Ühisus OÜ.

2013. aastal likvideeris E.L.L. Kinnisvara AS oma 100%lise osalusega tütarettevõtte SIA Kisezera Krasts Lätis.

2012

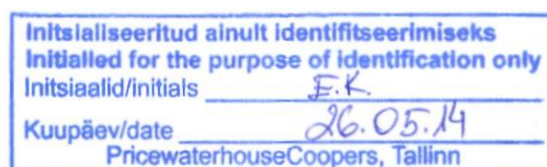
Seisuga 1. jaanuar 2012 viidi tütarettevõtetest AS Merko Ehitus kontsernisisesse restruktureerimise käigus 2011. aasta novembris loodud tütarettevõttesse AS Merko Ehitus Eesti üle kogu ehitustegevus Eestis. Vastavalt restruktureerimise kavale anti 1. jaanuari 2012 seisuga veel üle mitterahalise omakapitali sissemaksena seitsme Eestis tegutseva tütarettevõtte osalused. Nendeks ettevõteteks olid: AS Merko Infra, AS Gustaf, AS Merko Tartu, Tallinna Teede AS, OÜ Gustaf Tallinn, OÜ Fort Ehitus ja OÜ Mineraal. Lisaks tehti AS Merko Ehitus Eesti omakapitali reservi 2012. aasta jooksul sissemaksid 56 600 tuhande euro ulatuses.

13. märtsil 2012 asutas AS Merko Ehitus osakapitaliga 2500 eurot Soomes registreeritud 100%lise tütarettevõtte Merko Finland OY, eesmärgiga luua tehnilised eeldused võimalike ehitusprojektide käivitamiseks Venemaal. 11. oktoobril 2012 asutas Merko Finland OY Venemaal, Peterburis tütarettevõtte Lenko Stroi LLC osakapitaliga 5 tuhat eurot.

30. märtsil 2012 omandas AS Merko Ehitus kontsernisisesse tehingutega oma tütarettevõttelt UAB Merko Statyba 100%lise osaluse kinnisvaraarendusega tegelevas tütarettevõttes UAB Merko Bustas ja AS Merko Ehitus tütarettevõtte OÜ Merko Property omandas UABlt Merko Statyba 100%lise osaluse kinnisvarahaldusega tegelevas tütarettevõttes UAB Balsiu Mokyklos SPV.

25. juulil 2012 omandas AS Merko Ehitus kontserni kuuluv ettevõtte SIA Merks kontsernisisesse tehinguna 99,96%lise osaluse sõsarettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS kontserni kuulavas ettevõttes SIA Polystar. Eesmärgiks on 2013.aastal viia läbi SIA Polystar jagunemine, luues vastavalt osalustele jaotatud netovara põhjal kaks iseseisvat kinnisvaraga tegelevat ettevõtet.

Vastavalt AS Merko Ehitus nõukogu 4. septembri 2012 otsusele alustati tütarettevõtte Merko Ukraine LLC likvideerimist, mis jätkub 2013. aastal. Seoses sellega suurendati 2012. aastal tütarettevõtte omakapitali 56 tuhande euro võrra.



19. novembril 2012 asutas AS Merko Ehitus kaks 100%list tütarettevõtet Väike-Paekalda OÜ ja Suur-Paekalda OÜ, kuhu paigutas osakapitali mitterahalise sissemaksena ühissetevõtte OÜ Unigate jagunemise teel saadud kinnistud väärtuses vastavalt 36 ja 104 tuhat eurot.

19. detsembril 2012 tehti sissemaks OÜ Jõgeva Haldus omakapitali reservi 750 tuhande euro ulatuses. Vastavalt 13.jaanuaril 2012 ühinemislepingule ühendas E.L.L. Kinnisvara AS tütarettevõtte OÜ Kõltsu Mõis endaga osahinguga Karulaugu Kinnisvara. Samal päeval tehti täiendav sissemaks OÜ Kõltsu Mõis osakapitali 103 tuhat eurot.

21. juunil 2012 suurendati OÜ Rannamõisa Kinnisvara osakapitali 103 tuhande euro võrra ja 26. oktoobril 2012 OÜ Tuvi Ühisus osakapitali 8 tuhande euro võrra.

Aruandeperioodil suurendati järgmiste tütarettevõtete omakapitali emaettevõtte poolt antud laenude arvelt: 27. märtsil 2012 OÜ Panorama City 200 tuhande euro ja UAB E.L.L. Nekilnojamas Turtas 1665 tuhande euro võrra.

02. novembril 2012 müüs E.L.L. Kinnisvara AS oma 100%lise tütarettevõttest SIA Darzciema Nami 49%lise osaluse müügihinnaga 516 eurot. Kasum müügist 438 tuhat eurot. Kogu müügist saadav raha laekus 2012. aastal jooksul.

Lisa 19 Sidus- ja ühissetevõtete aktsiad ja osad

tuhandetes eurodes

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2013	31.12.2012		
Ühissetevõtted				
OÜ Pihuvere Kruus	50	50	Tallinn	kaevandamine
OÜ Unigate	50	50	Tallinn	kinnisvara
Poolkoksimaäe Sulgemise OÜ	50	50	Tallinn	ehitus
SIA Zakusala Estates	50	50	Läti Vabariik, Riia	kinnisvara
Korterimaja OÜ	50	50	Tartu	kinnisvara
OÜ Vara HTG	50	50	Tallinn	kinnisvara
Viru Väljaku Arenduse AS	50	50	Tallinn	Kinnisvara
OÜ Hansa Hotell	50	50	Tallinn	kinnisvara

2013

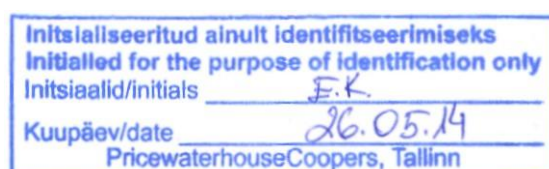
10. juunil 2013 otsustasid AS Merko Ehitus 50%lise ühissetevõtte OÜ Unigate osanikud suurendada ühissetevõtte osa nimiväärtust 887,07 euro võrra 6 tuhande euroni, eesmärgiga viia ettevõtte osakapital äriseadustiku nõuetega vastavusse. Mõlemad osanikud tasusid rahalised sissemaksed summas 350 tuhat eurot, millest 0,4 eurot vastas osakapitali nimiväärtusele ja 349,6 tuhat eurot oli ülekurs.

2012

29. juunil 2012 müüs AS Merko Ehitus oma osaluse sidusettevõttes AS TMB müügihinnaga 2750 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2012 on vastav nõue laekunud täies mahus.

27. jaanuaril 2012 vähendati ühissetevõtte Viru Väljaku Arenduse AS aktsiakapitali 20 tuhande euro võrra, mille tulemusena laekus emaettevõttele E.L.L. Kinnisvara AS vastavalt osalusele ühissetevõttes 10 tuhat eurot.

5. oktoobril 2012 sõlmisid OÜ Unigate osanikud notariaalse jagunemiskava, mille kohaselt eraldati OÜst Unigate looduskaitsealaste piirangutega kinnistud ning jagati omanike vahel võrdset. Novembris 2012 asutas AS Merko Ehitus eraldatud 5 kinnistu, bilansilises maksumuses 140 tuhat eurot, vastuvõtmiseks tütarettevõtted Väike-Paekalda OÜ ja Suur-Paekalda OÜ.



tuhandetes eurodes

	Inves- teering 31.12.2012	Muutused 2013. aastal				Inves- teering 31.12.2013
		soetamine (müük)	kasum (kahjum) ettevõtelt	dividendid	kursi- muutused	
Ühisettevõtted						
OÜ Pihuvere Kruus	1	-	(15)	-	-	(14)
OÜ Unigate	(81)	350	(114)	-	-	155
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	18	-	0	-	-	18
SIA Zakusala Estates	7 252	-	(26)	-	(53)	7 173
Korterimaja OÜ	1	-	2	-	-	3
OÜ Vara HTG	5 425	-	1 181	-	-	6 606
Viru Väljaku Arenduse AS	4 079	-	1 810	(1 500)	-	4 389
Hansa Hotell OÜ	2 296	-	245	(100)	-	2 441
Ühisettevõtted kokku	18 991	350	3 083	(1 600)	(53)	20 771

tuhandetes eurodes

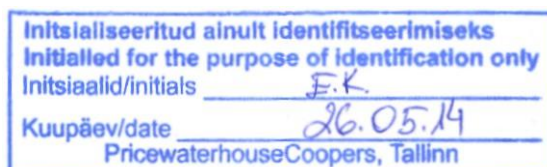
	Inves- teering 31.12.2011	Muutused 2012. aastal				Inves- teering 31.12.2012
		soe- tamine (müük)	jagu- nemisel eraldatud netovara	kasum (kahjum) ette- võtelt	divi- dendid	
Sidusettevõte						
AS TMB	2 601	(2 750)	-	234	(85)	-
Ühisettevõtted						
OÜ Pihuvere Kruus	12	-	-	(11)	-	1
OÜ Unigate	60	-	(140)	(1)	-	(81)
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	18	-	-	0	-	18
SIA Zakusala Estates	7 279	-	-	(47)	-	7 252
Korterimaja OÜ	27	-	-	(23)	(3)	1
OÜ Vara HTG	4 386	-	-	1 039	-	5 425
Viru Väljaku Arenduse AS	3 514	(10)	-	1 825	(1 250)	4 079
Hansa Hotell OÜ	2 204	-	-	192	(100)	2 296
Ühisettevõtted kokku	17 500	(10)	(140)	2 974	(1 353)	18 991
Sidus- ja ühisettevõtted kokku	20 101	(2 760)	(140)	3 208	(1 438)	18 991

Erinevus SIA Zakusala Estates investeringu väärtuse ja osaluse investeringuobjekti omakapitali vahel seisuga 31.12.2013 summas 7341 tuhat eurot tuleneb ühisettevõtte poolt 2010. aasta detsembris erastatud 126 tuhande m² kinnistu Riia kesklinnas Zakusala saarel soetusmaksumuse ja turuväärtuse vahest. Eelnevalt oli SIA Zakusala Estates omanud eelnimetatud kinnistu osas Riia linnaga sõlmitud rendilepingut tähtajaga kuni 2. juuni 2051, mille alusel SIA Zakusala Estates omas maakasutuse õigust ja mis ei kajastunud ühisettevõtte finantsseisundi aruandes.

Erinevus Viru Väljaku Arenduse ASi investeringute bilansiliste väärtuste ja osaluse investeringuobjekti omakapitalis vahel seisuga 31.12.2013 summas 73 tuhat eurot tuleneb omavaheliste tehingute realiseerimata kasumist.

Ühisettevõtte OÜ Vara HTG näitab oma aruandes kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel, siin on kinnisvarainvesteeringud kajastatud kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt soetusmaksumuse meetodil. Sellest tulenevalt on erinevus investeringu bilansilise väärtuse ja osaluse investeringuobjekti omakapitalis vahel seisuga 31.12.2013 summas 9582 tuhat eurot.

Ühisettevõtte OÜ Hansa Hotell kajastab oma aruandes kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel, seetõttu on erinevus OÜ Hansa Hotell investeringu bilansilise väärtuse ja osaluse investeringuobjekti omakapitalis vahel seisuga 31.12.2013 summas 1581 tuhat eurot.



Ühissettevõtted tuhandetes eurodes	Varad 31.12.		Kohustused 31.12.		Oma- kapital 31.12.	Tulud	Kulud	Puhas- kasum (-kahjum)
	käibe- vara	põhi- vara	lühiajalised	pikaajalised				
2013								
OÜ Pihuvere Kruus	110	-	137	-	(27)	23	52	(29)
OÜ Unigate	3 646	-	3 336	-	310	-	227	(227)
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	391	-	355	-	36	5 581	5 581	0
SIA Zakusala Estates	42	4 034	4 412	-	(336)	-	52	(52)
Korterimaja OÜ	1	5	-	-	6	3	-	3
OÜ Vara HTG	19 268	33 286	1 082	19 097	32 375	3 581	662	2 919
Viru Väljaku Arenduse AS	512	20 412	1 038	10 962	8 924	5 595	1 984	3 611
OÜ Hansa Hotell	192	9 257	1 406	-	8 043	1 006	296	710
2012								
OÜ Pihuvere Kruus	124	11	133	-	2	165	187	(22)
OÜ Unigate	3 615	-	3 777	-	(162)	-	2	(2)
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	416	75	455	-	36	6 146	6 146	0
SIA Zakusala Estates	45	4 064	4 395	-	(286)	-	94	(94)
Korterimaja OÜ	6	-	3	-	3	51	97	(46)
OÜ Vara HTG	17 330	33 175	964	20 085	29 456	3 403	744	2 659
Viru Väljaku Arenduse AS	641	21 010	2 245	11 092	8 314	5 310	1 665	3 645
OÜ Hansa Hotell	185	9 075	332	1 395	7 533	828	318	510

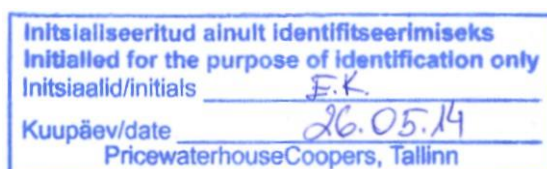
Lisa 20 Muud pikaajalised laenud ja nõuded
tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Muud aktsiad	160	160
Pikaajalised laenud *	5 656	3 666
sh seotud osapooltelt (lisa 33)	5 579	3 610
Pikaajalised intressinõuded	81	-
Pikaajaline pangadeposiit **	48	48
Muud pikaajalised nõuded ostjate vastu ***	16 524	13 529
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	22 469	17 403

* Pikaajaliste laenude maksetähtaeg on 2 kuni 4 aastat. Keskmise intressimäär pikaajalistele laenudele on 3,8% (2012: 3,4%) ning alusvaluutadeks EUR ja LVL.

** Pikaajaline pangadeposiit summas 35 tuhat eurot tähtajaga 27. juuni 2018 intressimääraga 5,35%, deposiit summas 1 tuhat eurot tähtajaga 23. juuli 2017 intressimääraga 0,66 % ning deposiit summas 12 tuhat eurot tähtajaga 12. jaanuar 2016 intressimääraga 2,0%.

*** sh pikaajaline nõue Balsiu koolimaja ostja vastu 11 399 tuhat eurot (31.12.2012: 10 459 tuhat eurot).



Lisa 21 Kinnisvarainvesteeringud
tuhandetes eurodes

	Maa	Hoonestus- õigus	Ehitised	Lõpetamata ehitised	Ette- maksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2011	33 881	29	210 373	7 928	599	252 810
Akumuleeritud kulum 31.12.2011	-	(8)	(23 712)	-	-	(23 720)
Jääkmaksumus 31.12.2011	33 881	21	186 661	7 928	599	229 090
Valuutakursi muutus	15	-	99	11	-	125
Soetamine	9	-	854	2 386	13	3 262
Ümberliigitamine	(582)	-	2 677	(2 575)	(599)	(1 079)
Allahindlus	(144)	-	-	(1 879)	-	(2 023)
Kulum	-	(1)	(6 219)	-	-	(6 220)
Jääkmaksumus 31.12.2012	33 179	20	184 072	5 871	13	223 155
Soetusmaksumus 31.12.2012	33 179	29	213 975	5 871	13	253 067
Akumuleeritud kulum 31.12.2012	-	(9)	(29 903)	-	-	(29 912)
Jääkmaksumus 31.12.2012	33 179	20	184 072	5 871	13	223 155
Valuutakursi muutus	(44)	-	(263)	(31)	-	(338)
Soetamine	2 208	-	2 217	1 380	-	5 805
Müük	(191)	-	(10)	-	-	(201)
Ümberliigitamine	(21)	-	293	19	(13)	278
Allahindlus	(138)	-	-	(1 702)	-	(1 840)
Mahakandmine	-	-	(26)	-	-	(26)
Kulum	-	-	(6 275)	-	-	(6 275)
Jääkmaksumus 31.12.2013	34 993	20	180 008	5 537	-	220 558
Soetusmaksumus 31.12.2013	34 993	29	216 145	5 537	-	256 704
Akumuleeritud kulum 31.12.2013	-	(9)	(36 137)	-	-	(36 146)
Jääkmaksumus 31.12.2013	34 993	20	180 008	5 537	-	220 558

Seisuga 31.12.2013 on laenude tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 206 093 tuhat eurot (31.12.2012: 208 418 tuhat eurot) (lisa 29).

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K
Kuupäev/date 26.05.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 22 Materiaalne põhivara
tuhandetes eurodes

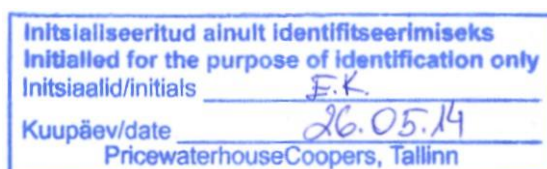
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu	Lõpeta- mata ehitised	Ette- maksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2011	650	4 778	17 783	8 817	14	1	32 043
Akumuleeritud kulum 31.12.2011	-	(1 077)	(9 042)	(4 510)	-	-	(14 629)
Jääkmaksumus 31.12.2011	650	3 701	8 741	4 307	14	1	17 414
Valuutakursi muutus	-	-	1	2	-	-	3
Soetamine	-	62	849	1 383	-	17	2 311
Müük	-	-	(117)	(7)	-	-	(124)
Ümberliigitamine	-	-	(7)	(189)	-	-	(196)
Mahakandmine	-	-	-	(15)	-	-	(15)
Kulum	-	(159)	(1 667)	(1 253)	-	-	(3 079)
Jääkmaksumus 31.12.2012	650	3 604	7 800	4 228	14	18	16 314
Soetusmaksumus 31.12.2012	650	4 840	17 845	9 873	14	18	33 240
Akumuleeritud kulum 31.12.2012	-	(1 236)	(10 045)	(5 645)	-	-	(16 926)
Jääkmaksumus 31.12.2012	650	3 604	7 800	4 228	14	18	16 314
Valuutakursi muutus	-	-	-	(2)	-	-	(2)
Soetamine	-	-	1 291	996	-	-	2 287
Müük	(1)	(2)	(673)	(5)	-	-	(681)
Ümberliigitamine	-	-	9	1	-	(17)	(7)
Mahakandmine	-	-	(10)	(8)	-	-	(18)
Kulum	-	(160)	(1 586)	(1 463)	-	-	(3 209)
Jääkmaksumus 31.12.2013	649	3 442	6 831	3 747	14	1	14 684
Soetusmaksumus 31.12.2012	649	4 836	16 626	10 354	14	1	32 480
Akumuleeritud kulum 31.12.2012	-	(1 394)	(9 795)	(6 607)	-	-	(17 796)
Jääkmaksumus 31.12.2013	649	3 442	6 831	3 747	14	1	14 684

Renditud põhivara kohta on toodud andmed lisa 24, rendimaksete kohta lisa 25.

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 31.12.2013 on laenude tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 3851 tuhat eurot (31.12.2012: 1868 tuhat eurot) (lisa 29).



Lisa 23 Immateriaalne põhivara

tuhandetes eurodes

	Firma- väärtus	Rendi- lepingud	Muu	Ette- maksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2011	1 334	1 003	1 315	55	3 707
Akumuleeritud kulum 31.12.2011	-	-	(802)	-	(802)
Jääkmaksumus 31.12.2011	1 334	1 003	513	55	2 905
Soetamine	-	-	25	-	25
Kulum	-	-	(97)	-	(97)
Jääkmaksumus 31.12.2012	1 334	1 003	441	55	2 833
Soetusmaksumus 31.12.2012	1 334	1 003	1 338	55	3 730
Akumuleeritud kulum 31.12.2012	-	-	(897)	-	(897)
Jääkmaksumus 31.12.2012	1 334	1 003	441	55	2 833
Valuutakursi muutus	-	-	(1)	-	(1)
Soetamine	-	-	30	1	31
Mahakandmine	-	-	(3)	(55)	(58)
Kulum ja väärtuse langus	(89)	-	(89)	-	(178)
Jääkmaksumus 31.12.2013	1 245	1 003	378	1	2 627
Soetusmaksumus 31.12.2013	1 334	1 003	1 320	1	3 658
Akumuleeritud kulum 31.12.2013	(89)	-	(942)	-	(1 031)
Jääkmaksumus 31.12.2013	1 245	1 003	378	1	2 627

Lisa 24 Kapitali- ja kasutusrent

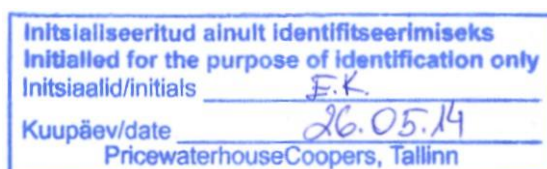
tuhandetes eurodes

	2013	2012
Kapitalirendi tingimustel soetatud vara		
Ostetud kinnistud müügiks		
Soetusmaksumus	929	-
Masinaid ja seadmed		
Soetusmaksumus	6 037	6 390
Akumuleeritud kulum	(2 374)	(2 499)
Jääkmaksumus	<u>3 663</u>	<u>3 891</u>

Mittekatkestatava kasutusrendi lepingu tingimustel renditud vara

	2013	2012
Hoonestusõigus		
Aruandeperioodi maksed	2	2
Järgmiste perioodide maksed	17	18
tasumised järgmisel aastal	2	2
tasumised 1...5 aastal	7	7
tasumised peale 5. aastat	8	9

Katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2013. aastal sõiduautode kasutusrendimakseid 857 tuhat eurot (2012: 953 tuhat eurot).



Mittekatkestatava kasutusrendi lepingu tingimustel rendile antud põhivara

Saldo seisuga 31.12.2012

Soetusmaksumus	227 639
Akumuleeritud kulum	(32 394)
Jääkmaksumus	195 245

Saldo seisuga 31.12.2013

Soetusmaksumus	231 858
Akumuleeritud kulum	(39 050)
Jääkmaksumus	192 808

	2013	2012
Saadud kasutusrenditulu (lisa 2)	26 746	25 592

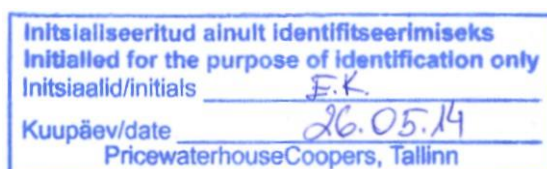
Netotulu kinnisvarainvesteeringute kasutusrendilt

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringute rent (lisa 2)	26 746	25 592
Kinnisvarainvesteeringute haldusteenused (lisa 2)	11 109	10 414
Kinnisvarainvesteeringute halduskulud (lisa 3)	(8 360)	(7 999)
Kokku netotulu kasutusrendilt	29 495	28 007

Lisa 25 Laenukohustused

tuhandetes eurodes

	2013	2012
Kapitalirendivõlad		
Rendimaksete nüüdisväärtus aasta alguses	2 441	2 977
Saadud	1 644	412
Tasutud	(1 165)	(905)
Tasutud põhiosa käibemaks	(47)	(43)
Valuutakursi muutus	(1)	-
Rendimaksete nüüdisväärtus aasta lõpus	2 872	2 441
sh lühiajaline osa	928	782
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5 aastat	1 944	1 659
Aruandeperioodi intressikulu	111	116
Keskmine intressimäär 4,6% (2012: 3,7%)		
Alusvaluutat EUR		
Pangalaenu		
Laenu jääk aasta alguses	176 924	198 792
Saadud	66 686	11 668
Tasutud	(72 505)	(33 650)
Valuutakursi muutus	(334)	114
Laenu jääk aasta lõpus	170 771	176 924
sh lühiajaline osa	18 382	48 016
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5 aastat	152 389	128 908



Aruandeperioodi intressikulu	3 185	4 379
Keskmine intressimäär 0,6-3,4 % +1-6 kuu Euribor (2012: 0,6-3 % +1-6 kuu Euribor)		
Alusvaluutatad EUR ja LTL		

Regressiõigusega faktooringud

Laenu jääk aasta alguses	1 544	-
Saadud	-	1 544
Tasutud	(1 544)	-

Laenu jääk aasta lõpus	-	1 544
sh lühiajaline osa	-	1 544

Keskmine intressimäär 2,6% (2012: 2,2%)

Alusvaluuta EUR

Laenud ühisettevõtelt

Laenu jääk aasta alguses	7 320	7 138
Saadud	1 261	-
Tasaarveldatud kohustusega	-	182

Laenu jääk aasta lõpus (lisa 33)	8 581	7 320
sh lühiajaline osa	8 581	7 320

Keskmine intressimäär 5,0% (2012: 5,0%)

Alusvaluuta EUR

Laenud seotud isikutelt

Laenu jääk aasta alguses	5 963	5 952
Saadud	-	607
Tasutud	(650)	(600)
Valuutakursi muutus	(8)	4

Laenu jääk aasta lõpus (lisa 33)	5 305	5 963
sh pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5 aastat	5 305	5 963

Intressimäär 5,0% (2012: 3,0-5,0%)

Alusvaluutatad EUR

Muud laenud

Laenu jääk aasta alguses	1 052	1 349
Saadud	-	4
Tasutud	(104)	(104)
Laenu ümberliigitamine muudeks võlgadeks	-	(197)

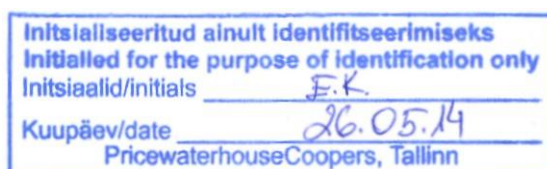
Laenu jääk aasta lõpus	948	1 052
sh lühiajaline osa	948	315
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5 aastat	-	737

Intressimäär 3,0-5,5 % (2012: 3,0-5,5 %)

Alusvaluuta EUR

Laenud kokku

Laenude jääk aasta alguses	192 803	213 231
Saadud	67 947	13 823
Tasaarveldatud kohustusega	-	182

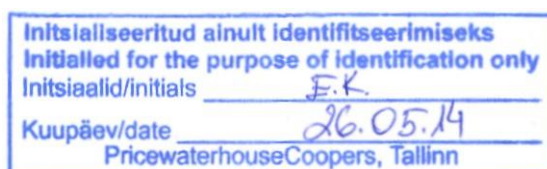


Tasutud	(74 803)	(34 354)
Laenu ümberliigitamine muudeks võlgadeks	-	(197)
Kursivahe	(342)	118
Laenude jääk aasta lõpus	185 605	192 803
sh lühiajaline osa	27 911	57 195
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...10 aastat	157 694	135 608
Laenukohustused kokku	188 477	195 244
sh lühiajaline osa	28 839	57 977
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5 aastat	159 638	137 267

Laenude tagatised ja panditud varad on toodud lisa 29.

Lisa 26 Võlad ja ettemaksed
tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Võlad tarnijatele	19 916	23 130
Võlad töövõtjatele	7 869	5 905
Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	2 161	2 931
füüsilise isiku tulumaks	553	557
sotsiaalmaks	1 088	1 068
töötuskindlustusmaks	68	91
kohustusliku kogumispensioni makse	41	41
maamaks	6	2
muud maksud	151	347
	4 068	5 037
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 31)	11 226	12 550
Muud võlad		
intressivõlad	2 097	1 805
sh seotud osapooltele (lisa 33)	1 938	1 673
muud võlad	2 107	3 203
	4 204	5 008
Saadud ettemaksed	24 794	11 753
sh seotud osapooltele (lisa 33)	1 522	-
Võlad ja ettemaksed kokku	72 077	63 383



Lisa 27 Lühiajalised eraldised
tuhandetes eurodes

	2013	2012
Ehituse garantiikohustuse eraldis		
Jääk aasta alguses	1 636	1 367
Moodustatud	819	831
Kasutatud	(626)	(563)
Kursivahe	(3)	1
Jääk aasta lõpus	1 826	1 636
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks		
Jääk aasta alguses	2 067	3 526
Moodustatud	2 202	173
Kasutatud	(1 517)	(1 632)
Jääk aasta lõpus	2 752	2 067
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks		
Jääk aasta alguses	2 461	2 445
Moodustatud	162	15
Kasutatud	(1 151)	-
Kursivahe	-	1
Jääk aasta lõpus (lisa 34)	1 472	2 461
Muud eraldised		
Jääk aasta alguses	1 304	737
Moodustatud	387	943
Kasutatud	(358)	(376)
Kursivahe	(3)	-
Jääk aasta lõpus	1 330	1 304
Lühiajalised eraldised kokku	7 380	7 468

Lisa 28 Muud pikaajalised võlad
tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Võlad tarnijatele	2 123	1 552
Saadud ettemaksed	2 335	2 236
Pikaajalised intressivõlad seotud osapooltele (lisa 33)	8	3
Pikaajalised eraldised	-	20
Muud pikaajalised võlad	30	-
Muud pikaajalised võlad kokku	4 496	3 811

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K
Kuupäev/date 26.05.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 29 Laenu tagatis ja panditud vara
tuhandetes eurodes

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

Kommertspandid

	31.12.2013	31.12.2012
Vallasvara	54 638	53 897
Tähtajaline hoius	1	1
Finantsvarad *	13 154	13 179
Kokku	67 793	67 077

* UAB Balsiu mokyklos SPV finantsvarad, mis OÜ Merko Property on pantinud Nordea Bank Finland Plc kasuks investeerimislaenu summas 6727 tuhat eurot katteks.

Hüpoteegid

	31.12.2013	31.12.2012
Varud (lisa 17)	50 699	42 579
Maa ja ehitised (lisa 22)	3 851	613
Muu põhivara (lisa 22)	-	1 255
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 21)	206 093	208 418
Kokku	260 643	252 865

Aktsiapandid

Lisaks finantsvarade kommertspandile on OÜ Merko Property pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Balsiu mokyklos SPV osad Nordea Bank Finland Plc kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimislaen summas 6727 tuhat eurot.

UAB Merko Bustas on pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB MN Projektas osad Swedbank AB kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimislaen limiidiga 2056 tuhat eurot.

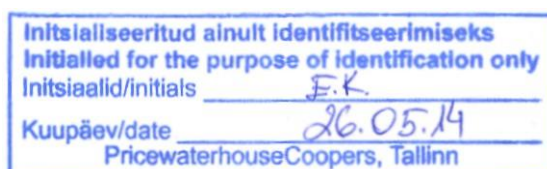
E.L.L. Kinnisvara AS on pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Titvesta aktsiad AB SEB Vilniaus bankas kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimislaen summas 11 895 tuhat eurot.

E.L.L. Kinnisvara AS on pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Panorama LT aktsiad AB SEB Vilniaus bankas, Swedbank AB ning Nordea Bank Finland Plc kasuks. Antud pandiga on tagatud sündikaatlaen summas 43 780 tuhat eurot.

Lisa 30 Aktsiakapital

2012. ja 2013. aastal aktsiakapitalis muutusi ei toimunud.

Aktsiakapitali suurus on 200 tuhat eurot ja jaguneb 270 tuhandeks nimiväärtuseta nimeliseks aktsiaks, mille eest on täielikult tasutud.



Lisa 31 Lõpetamata ehituslepingud
tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nendele vastav kasum *	557 890	562 265
Esitatud vahearved	(556 361)	(555 905)
Tulude korrigeerimine kokku	1 529	6 360
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 16)	12 755	18 910
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 26)	(11 226)	(12 550)
Tulude korrigeerimine kokku	1 529	6 360

Ehitustööde tellijatelt saadaolevad summad sisalduvad bilansireal *Nõuded ja ettemaksed*. Ehitustööde tellijatel saadaolevad summad sisalduvad bilansireal *Võlad ja ettemaksed*.

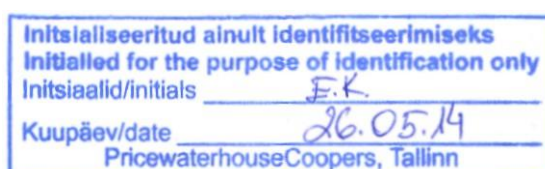
* Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nendele vastav kasum on toodud kehtivate ehituslepingute kohta, sh 2013. ja 2012. aastal alustatud lepingud.

Lisa 32 Tööjõukulud
tuhandetes eurodes

	2013	2012
Palgakulu	25 614	22 886
Sotsiaalmaksud	7 762	7 411
Tööjõukulud kokku	33 376	30 297
Töötajate arv	911	972

Lisa 33 Tehingud seotud osapooltega
tuhandetes eurodes

	2013	2012
Osutatud teenused		
Sidus- ja ühisettevõtted	474	464
Juhtkonna liikmed	68	2
Muud seotud osapooled	-	666
Osutatud ehitusteened kokku	542	1 132
Intressitulud		
Sidus- ja ühisettevõtted	118	116
Ostetud teenused ja materjalid		
Sidus- ja ühisettevõtted	1	126



Intressikulud

Sidus- ja ühisettevõtted	421	366
Juhtkonna liikmed	5	3
Muud seotud osapooled	228	256
Intressikulud kokku	654	625

Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindasid. Seotud osapoolte vastu ei ole 2012. ja 2013. aastal nõudeid alla hinnatud.

Saldod seotud osapooltega

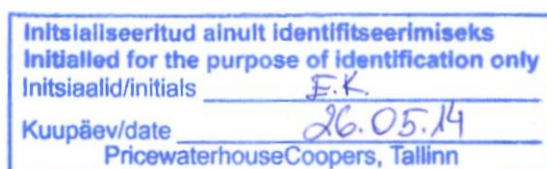
	31.12.2013	31.12.2012
Nõuded seotud osapooltele		
Nõuded ostjate vastu (lisa 16)		
Sidus- ja ühisettevõtted	36	25
Lühiajalised laenud (lisa 16)		
Sidus- ja ühisettevõtted	1 464	1 447
Intressinõuded (lisa 16)		
Sidus- ja ühisettevõtted	659	896
Pikaajalised laenud (lisa 20)		
Sidus- ja ühisettevõtted	3 611	3 610
Muud seotud osapooled	1 968	-
Pikaajalised laenud kokku	5 579	3 610
Nõuded seotud osapooltele kokku	7 738	5 978
Kohustused seotud osapoolte vastu		
Lühiajalised laenud (lisa 25)		
Sidus- ja ühisettevõtted	8 581	7 320
Intressivõlad (lisa 26)		
Sidus- ja ühisettevõtted	110	94
Muud seotud osapooled	1 828	1 579
Intressivõlad kokku	1 938	1 673
Saadud ettemaksed (lisa 26)		
Juhtkonna liikmed	1 522	-
Pikaajalised laenud (lisa 25)		
Muud seotud osapooled	5 305	5 963
Pikaajalised intressivõlad (lisa 28)		
Muud seotud osapooled	8	3
Kohustused seotud osapoolte vastu kokku	17 354	14 959

Nõukogu ja juhatuse liikmete töötasud

ASi Riverito kontserni ja olulisemate tütarettevõtete juhatuse ja nõukogu liikmete brutotöötasu 2013. aastal oli 2841 tuhat eurot (2012: 2425 tuhat eurot).

Nõukogu ja juhatuse liikmete töösuhete lõpetamise hüvitised

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 34 Tingimuslikud kohustused

tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Ehitusaegne garantii tellijale	29 549	26 731
Pakkumusgarantii	1 251	1 929
Garantiaaja garantii	12 629	11 627
Ettemakse garantii	6 780	10 020
Käendused	1 705	1 507
Tingimuslikud kohustused kokku	51 914	51 814

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

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

Juriidiline risk

Tulenevalt kontserni põhitegevusega seotud lepingute, regulatsioonide ning seaduste erinevast tõlgendusest eksisteerib risk, et mõni tellija, töövõtja või järelevalveorgan hindab ettevõtte tegevust lepinguliste kokkulepete või õigusaktidest tulenevate nõuete järgimisel ettevõttest erinevatel alustel ning vaidlustab ettevõtte tegevuse seaduslikkuse.

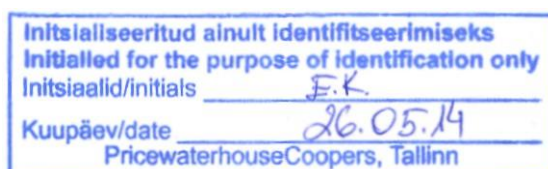
Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.12.2013 moodustatud eraldi summas 1472 tuhat eurot (31.12.2012: 2461 tuhat eurot), (lisa 27).

Olulisemateks kontsernis esinevatest juriidilistest vaidlustest võib nimetada kolmes kontserni ettevõttes toimuvat:

AS Järvevana

3. aprillil 2009. aastal esitas Riigiprokuratuur ASile Järvevana ja Toomas Annusele süüdistusakti, (mis kannab 31.03.2009 kuupäeva) maadevahetuse kriminaalasjas nr. 05913000055. 12. novembril 2009. aastal algas Harju Maakohtus „maadevahetuse“ süüdistusaja nr 1-09-4486 kohtuprotsess.

Süüdistusaktis inkrimineeriti ASile Järvevana viis episoodi altkäemaksu andmist KaRS § 298 järgi ning asja menetles Harju Maakohus esimese astme kohtuna. Altkäemaksu andmise süüdistuse tõendamisesemesse kuulub kolm elementi, milledest kasvõi ühe puudumine välistab kuriteokoosseisu: (i) ametiisikule materiaalse väärtuse hüve lubamine või üleandmine; (ii) ametiisiku poolne ebaseaduslik tegu altkäemaksu andja kasuks; (iii) ekvivalentsuhte esimese ja teise elemendi vahel, s.o. hüve andmine ametiisikule soodsas teo eest. ASi Järvevana suhtes kuulub tõendamisele ka see, et (i) teo pani toime juriidilise isiku juhtivtöötaja ja (ii) tegu pandi toime juriidilise isiku huvides. AS Järvevana ei ole teinud ühtegi süüdistusaktis kirjeldatud maadevahetustehingut. Vastavaid tehinguid tegid ja hüpoteetilist kasu võisid saada hoopis iseseisvatest juriidilistest isikutest tütarettevõtted, kellele ei ole süüdistust esitatud. AS Järvevana ei ole aga kunagi maid vahetanud ka süüdistuse kohaselt. Samuti on ilmne, et teod ei saanud olla ebaseaduslikud, kuna need olid lubatud LKS § 19 alusel, mis välistab altkäemaksu kvalifikatsiooni. On tõendatud ja esimese astme kohtuotsusega tuvastatud, et samadel alustel ja korras tehti erinevate isikute poolt enam kui 180 samasugust seaduslikku tehingut. Süüdistusaktiga ja otsusega tuvastati kahju ja tsiviilhagi puudumine.



Harju Maakohtus mõistis 19. juunil 2012. aastal ASi Järvevana ja Toomas Annuse täielikult õigeks maadevahetuse kriminaalasjas nr 1-09-4486 ning mõistis riigilt ASi Järvevana õigusabi kulude katteks välja 611 810 eurot.

Maakohus tuvastas kategoorilises vormis, et AS Järvevana ja Toomas Annus ei ole kuritegusid toime pannud, kõik asjassepuutuvad maadevahetuse tehingud olid seaduslikud, samuti et Kaitsepolitsei amet ja Prokuratuur on oluliselt rikkunud seadust, põhiseadust ja Euroopa Inimõiguste ja Põhivabaduste kaitse konventsiooni. Kaalutletud kohtuotsus saavutati kolmeaastase põhjaliku ja vahetu menetluse tulemusena, kus muuhulgas kuulati üle umbes 120 tunnistajat. Õigeksmõistev otsus oli ühehääline ja selle poolt olid ka aastaid protsessi jälginud rahvakohtunikud.

Prokuratuur esitas õigeksmõistvale kohtuotsusele apellatsioonikaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, mistõttu esimese astme kohtu otsus ei jõustunud. AS Järvevana ja Toomas Annus esitasid apellatsioonile põhjalikud vastuväited 374 lehel. Tallinna Ringkonnakohtu 14 istungit toimusid 2013. aasta jaanuaris ja veebruaris. Prokurörid taotlesid õigeksmõistva otsuse tühistamist ja alternatiivselt, kas uue süüdimõistva otsuse tegemist või asja saatmist esimese astme kohtusse uueks arutamiseks. AS Järvevana taotles õigeksmõistva otsuse muutmatajätmist. Tallinna Ringkonnakohtus andis kaitsjale võimaluse tutvuda osade ja kaitseõiguse teostamiseks mittepiisavate jälitustegevuse aluseks olevate materjalidega, mida esimese astme kohus pidas otsuse kohaselt vajalikuks, ent mida maakohus ei võimaldanud, otsuses fikseeritud kohtuniku ähvardamise sunnil. On märkimisväärne, et esimese astme kohtu otsuse kohaselt ähvardas prokuratuur kohtunikku seoses viimase kavatsusega tutvustada kaitsjale jälitustegevuse aluseks olevaid materjale ajendil, et tegemist olevat riigisaladusega, ent teise astme kohtu poolt üleantud määrused endas riigisaladust ei sisaldanud. Kahjuks ei võimaldatud kaitsjal tutvuda kõigi jälitustoimikutega, mis välistas võrdõigusliku menetluse ning mis oli vastuolus Euroopa Inimõiguste Kohtu lahendis *Leas v Eesti* toodud kaitsegarantiidega.

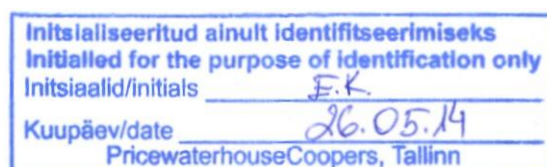
Tallinna Ringkonnakohtus tegi 19. juuni 2013. aasta Harju Maakohtu otsusele risti vastupidise otsuse, tühistades täielikult õigeksmõistva otsuse ja mõistes ASi Järvevana KaRS § 298 lg 3 järgi süüdi, karistades teda rahalise karistusega summas 798 000 (seitsesada üheksakümmend kaheksa tuhat) eurot. Varasem kohtupraktika ei tundnud nii suuri rahalisi karistusi.

AS Järvevana esitas 19. juulil 2013. aastal süüdimõistvale kohtuotsusele kassatsioonikaebuse.

Kaitsja taotles tühistada Tallinna Ringkonnakohtu süüdimõistev 19.06.2013 otsus täielikult ja alternatiivselt: (i) jõustada Harju Maakohtu 19.06.2012 õigeksmõistev otsus; või (ii) saata asi esimese või teise astme kohtusse uueks arutamiseks; või (iii) teha uus õigeksmõistev otsus või (iv) lõpetada menetlus KrMS § 274'' alusel mõistliku menetlustähtaja möödumise tõttu, kuivõrd menetlus süüdistatavate suhtes käib alates 02.09.2004, mil alustati jälitustegevusega.

AS Järvevana on põhjalikult analüüsinud teise astme kohtu otsust ja on jõudnud veendumusele, et see põhineb enamikus osas prokuröride teesidel, koos neis tehtud vigade sh ka tõendeid moonutavate juurdekirjutustega, otsusesse sissekopeerimise teel, mis annab aluse väita, et pigem pole tõendeid sisuliselt uuritud vaid on rahuldutud prokuratuuri ühepoolse demorfse nägemusega. Enamik kaitsja väiteid ja tõendeid pole otsuses kajastamist leidnud ja selles osas on otsuses ilmsed põhistamispuuded. Kassatsioonikaebuses on välja toodud, et ausa, võrdse ja võistleva menetluse põhimõtetega pole kooskõlas otsuse ülesehitamine vaid ühe poole väidetele ja tõenditele, lisaks veel viimaseid olulise menetlusrikkumisega moonutades. Kassatsioonikaebuses on üksikasjalise täpsusega viidatud, millistel otsuse lehekülgedel on ringkonnakohtus olulise menetlusrikkumisega otseselt moonutanud tõendeid, kusjuures tegelikult tõendites kajastuv on vastuolude põhistamiseks esitatud kassatsioonikaebuse lisadena ka tabelite kujul.

AS Järvevana tugines Riigikohtu seisukohtadele, et vahetu menetluse printsip kehtib täies ulatuses vaid esimese astme kohtus, kus andsid riskisütluse käigus ütlusi üle saja tunnistaja. Esimese astme kohus jõudis pikaajalise, põhjaliku ja vahetu menetluse tulemusena ühesele siseveendumusele, et AS Järvevana ja Toomas Annus ei ole süüdi, seades sellega süüdistuse tervikuna kahtluse alla. AS Järvevana on veendunud, et 14-päevane mittevahetu menetlus ei saanud kummutada esimese astme kohtu aastatepikkuse vahetu menetluse põhjal kujunenud siseveenet. ASil Järvevana jääb otsust lugedes arusaamatuks, milliste tõendite alusel tehakse järeldus, et tema juhtivtöötaja on altkäemaksu lubanud või andnud. Samuti jääb jätkuvalt mõistetamatuks, miks mõisteti süüdi AS Järvevana, kes pole otsuse kohaselt kunagi maid vahetanud ega olnud sellekohaste tehingute pooleks või haldusaktide adressaadiks.



17. detsembril 2013. aastal võttis Riigikohtu kriminaalkolleegium menetlusse maadevahetuse kriminaalasjas Tallinna Ringkonnakohtu otsuse peale esitatud advokaatide kassatsioonid. Riigikohtu kriminaalkolleegium arutas esitatud kassatsioonkaebusi 19. märtsil 2014. aastal ning pidi avaldama oma otsuse hiljemalt 21. aprillil 2014. Kuid 10. aprillil 2014 teatati, et kuna kohtukoosseisu liikmetel tekkisid põhimõttelised laadi eriarvamused, otsustas Riigikohus anda kriminaalasja läbivaatamiseks kriminaalkolleegiumi kogu koosseisule. Riigikohus määras kriminaalasja arutamise 28. mail 2014.

Süüdimõistva otsuse jõustumisel ja karistusregistrisse kandmisel on õiguslikuks riskiks rahaline karistus, mis vastavalt tulumaksuseadusele kuulub maksustamisele tulumaksuga ja piirangud riigihangete menetlusest osavõtmisel.

ASi Järvevana nõukogu ja juhatus on veendunud, et ettevõtte ja tema juhtorganite tegevus on olnud korrektne ning Eesti Vabariigi seadustega kooskõlas ja loodab süüdimõistva otsuse tühistamisele. Rõhutame, et maakohu õigeksmõistev- ja ringkonnakohtu süüdimõistev otsus pole jõus ja ASi Järvevana loetakse vastavalt PS § 22 süütuks seni, kuni tema suhtes jõustub süüdimõistev otsus.

AS Merko Ehitus

Eesti

AS Merko Ehitus Eesti

30. märtsil 2012. aastal avalikustas Harju Maakohus kohtuotsuse kriminaalasja 1-09-20251 kohta. Nimetatud kohtuotsuse kohaselt mõisteti AS Merko Ehitus, OÜ Metsailu, OÜ Woody, OÜ Constancia süüdi karistusseadustiku § 297 lg 3 alusel (pistise lubamine või andmine juriidilise isiku poolt), mõistes rahaliseks karistuseks ASile Merko Ehitus 300 tuhat eurot, OÜle Woody ja OÜle Constancia 200 tuhat eurot ja OÜle Metsailu 100 tuhat eurot. Nimetatud summadele lisandus täiendavalt seadusest tulenev ettevõtte tulumaks 21/79 määras.

Tallinna Ringkonnakohus jättis 21. jaanuaril 2013. aasta otsusega Harju Maakohu otsuse muutmata ja AS Merko Ehitus, OÜ Metsailu, OÜ Woody, OÜ Constancia apellatsioonkaebused rahuldamata. Riigikohus otsustas 8. mail 2013 mitte võtta menetlusse OÜ Metsailu, OÜ Woody, ASi Merko Ehitus ja OÜ Constancia kassatsioonkaebust kriminaalasjas nr 1-09-20251. Seega jõustus Tallinna Ringkonnakohtu 21. jaanuari 2013 otsus, millega jäeti muutmata Harju Maakohu 30. märtsi 2012 süüdimõistev otsus.

AS Merko Ehitus ja süüdimõistetud tüdarettevõtted on otsusest tulenevad trahvid summas 800 tuhat eurot ja täiendavalt lisandunud maksud tasunud 2013. aasta teises kvartalis.

AS Merko Tartu

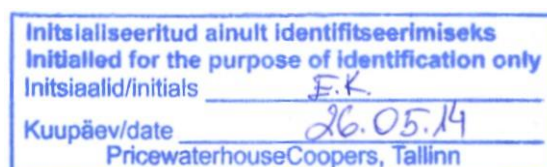
23. augustil 2013. aastal tegi Harju Maakohus kohtuotsuse, millega rahuldab osaliselt OÜ Sanitex IM (likvideerimisel) hagi ja mõistis ASilt Merko Tartu välja põhivõla summas 96 tuhat eurot, viivise summas 1 tuhat eurot ja alates 01. juunist 2011. aastal viivise põhivõlalt 15% aastas kuni põhivõla tasumiseni (seisuga 27. september 2013. aastal oli viiviste muutuvasa 33 tuhat eurot). Nõue tulenes 2008. aastal teostatud Tartu Ringtee Selveri ehitustööde kvaliteedi ja tähtaja üle peetud vaidlustest. AS Merko Tartu otsust ei vaidlustanud ning otsus jõustus 24. septembril 2013. aastal. Nõue kokku summas 130 tuhat eurot on AS Merko Tartu poolt tasutud septembris 2013.

Läti

27. septembril 2013. aastal esitas SIA Merks Stockholmi Kaubanduskoja Arbitraažinstituudile taotluse arbitraažmenetluse alustamiseks Tritan Group AS vastu vastavalt aktsiate müügilepingule ja selle lisadele ettenähtud kohustuste täitmata jätmise eest ühisettevõttes SIA Zakusala Estates, kus Merko Ehituse kontserni osalus on 50%.

Tritan Group AS vastu esitatud nõudega nõuab SIA Merks kompensatsiooni summas 1400 tuhat eurot ja hilinenud makse viivist Euribor+1% alates 10. jaanuarist 2009. Konservatiivsuse põhimõttest lähtuvalt ei ole kontsern nimetatud nõuet bilansis kajastanud.

SIA Merks on tasunud oma osa arbitraažikohtu kuludest, samas kui Tritan Group AS on esitanud ainult lühikese ülevaate hagi asjaoludest, kuid ei ole maksnud oma osa kuludest. Jätkamiseks arbitraažmenetlusega tasus SIA Merks 30. jaanuaril 2014. aastal täiendavalt 54 tuhat eurot, mis koosnesid Tritan Group AS poolt tasumata arbitraažikohtu kuludest



Esialgse ajakava kohaselt on arbitraažikohtule tõendite esitamise lõpptähtaeg 5. august 2014. aasta. Tõendite esitamisele järgneva istungi toimumise päev on tänaseks arbitraažikohtu poolt veel kindlaks määramata.

Leedu

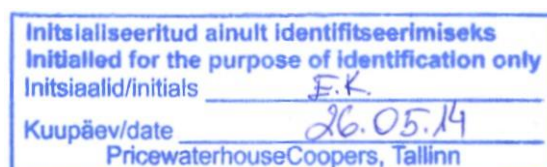
25. mail 2012. aastal esitas RUAB Vakarų inžineriniai tinklai (edaspidi „Vakarų“) nõude summas 680 tuhat Leedu litti (197 tuhat eurot) ASi Merko Ehitus Leedu filiaali vastu, mis käsitleb omavahel sõlmitud ühisettevõtte lepingu kehtetuks tunnistamist Mažeikiai rajoonis ehitatud kanalisatsiooni ja roveetorustike projekti osas (projekt „Kanaliseerimise ja roveetorustike rajamine Sedas, Plinkšiai ja Bugeniai“). AS Merko Ehitus on seisukohal, et ühisettevõtte leping lõpetati partneripoolsetest lepingu rikkumistest, mitte ebaseaduslikult. 2012. aasta lõpus on Vakarų osas algatatud pankrotimenetlus. Seoses sellega on AS Merko Ehitus esitanud pankrotimenetluses võlausaldaja nõudeid (sh kahjunõuded) kokku summas 4214 tuhat Leedu litti (1220 tuhat eurot). Nimetatud nõuet (sh kahjunõuet) ei ole kontserni bilansis kajastatud ning varasemalt tekkinud nõuded on täies ulatuses provisjoneeritud juba 2012. aastal. 4. aprillil 2014 aastal tegi Plungė Ringkonnakohus otsuse kohtuvaidluses arвете osaliselt põhjendamatuks tunnistamises rahuldades ASi Merko Ehitus hagi täies ulatuses. Vakarųl oli edasikaebamiseks aega 30 päeva alates otsuse väljakuulutamist Tulevane kohtuistung ühisettevõtte lepingu kehtetuks tunnistamises lükkus edasi septembris 2014.

10. oktoobril 2012. aastal esitas UAB Šiaulių Vandenys nõude UAB Merko Statyba vastu, kuna UAB Šiaulių Vandenys arvates ei pidanud UAB Merko Statyba kinni tööde lõpetamise tähtajast. Nõue esitati viivise, 7,75% suuruse intressi ja riigilõivu väljamõistmiseks summas 237 tuhat Leedu litti (69 tuhat eurot). 11. jaanuaril 2013. aastal esitas UAB Merko Statyba vastunõude summas 537 tuhat Leedu litti (155 tuhat eurot) ning tööde teostamise tähtaja pikendamise osas 154 päeva võrra. Seda tingituna peamiselt vastaspoole keeldumisega maksmast UAB Šiaulių Vandenys poolt tellitud lisatööde eest ja pikendamast tööde lõpetamise tähtaega. Kohtueelne asutus – vaidluste lahendamise nõukogu – otsustas rahuldada UAB Merko Statyba nõude lisatööde eest maksmise ja tööde lõpetamise tähtaja pikendamise osas. Vaidlus jätkub kohtus. Esimese astme kohtu esimene istung toimus 27. juunil 2013. aastal ja jätkus teise istungiga 3. juulil 2013. aastal ning kolmanda istungiga 10. septembril 2013. aastal. Kohus võttis vastu otsuste määrata asjaolude täpsemaks selgitamiseks ekspertiis ning on 2013. aasta lõpus määranud ekspertiisi teostaja. Ekspertiisi läbiviimisele võib kuluda aega kaks kuni kuus kuud ning orienteeruvalt ühe kuu jooksul peale ekspertiisi aruande esitamise kohtule määratakse järgmise istungi aeg.

E.L.L. Kinnisvara AS

E.L.L. Kinnisvara AS suhtes oli 31.12.2013 seisuga pooleli kriminaalasi nr 05913000055 (Harju Maakohu kriminaalasi nr.1-09-4486). Tegemist on praeguseks Riigikohtus oleva kriminaalajaga, mille kohta teeb Riigikohus otsuse 30. juunil 2014.aastal.

Riigiprokuratuur esitas 3. aprillil 2009 E.L.L. Kinnisvara ASle süüdistusakti, millega on E.L.L. Kinnisvara antud kohtu alla. E.L.L. Kinnisvara ASi süüdistatakse selles, et Toomas Annus, kes oli E.L.L. Kinnisvara nõukogu liige, andis endisele põllumajandusministrile Ester Tuiksoole altkäemaksu, mis väidetavalt seisnes võimaluses tasuta kasutada AS Merko Ehitus poolt ehitatud Rävåla pst 19 korterit nr. 61. Vastavalt kahtlustusele soosis Ester Tuiksoo ametiisikuna E.L.L. Kinnisvara ASi rendikonkursil, mis viidi läbi 2006.aastal. E.L.L. Kinnisvara ASle esitati süüdistus, kuna temale omistati KarS § 14 alusel Toomas Annuse kui juhtorgani liikme väidetav kuritegu. Harju Maakohus oma 19. juuni 2012 otsusega mõistis E.L.L. Kinnisvara täielikult õigeks. Kohus tuvastas kategooriliselt, et E.L.L.Kinnisvara AS ja Toomas Annus pole kuritegusid toime pannud, samuti et kohtueelne menetleja ja Prokuratuur on oluliselt rikkunud seadust, põhiseadust ja Euroopa Inimõiguste ja Põhivabaduste kaitse konventsiooni. Prokuratuur esitas õigeksmõistva kohtuotsuse peale apellatsioonikaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, mistõttu esimese astme kohtu otsus ei jõustunud. Tallinna Ringkonnakohtu 19. juuni 2013 otsusega tühistati õigeksmõistev otsus ja AS E.L.L. Kinnisvara tunnistati süüdi KarS § 298 lg 3 järgi ja talle mõisteti rahaline karistus summas 127 823 eurot. E.L.L. Kinnisvara AS esindaja esitas kassatsioonikaebuse, kuna Tallinna Ringkonnakohus oli oluliselt rikkunud materiaal- ja menetlusseadust, põhiseadust ja Euroopa Inimõiguste ja Põhivabaduste Konventsiooni. Kassatsioonikaebuses taotles esindaja tühistada Tallinna Ringkonnakohtu süüdimõistev 19. juuni 2013 otsus täielikult ja alternatiivselt: (i) jõustada Harju Maakohu 19. juuni 2012 õigeksmõistev otsus; või (ii) saata asi esimese või teise astme kohtusse uueks arutamiseks; või (iii) teha uus õigeksmõistev otsus või (iv) lõpetada menetlus KrMS § 2742 alusel mõistliku menetlustähtaja möödumise tõttu (millel on õigeksmõistmisega võrdsed tagajärjed). Riigikohus määras 22. jaanuaril 2014, et kassatsioon võetakse menetlusse ja otsus tehakse teatavaks 21. aprillil 2014. Seejärel teatas Riigikohus, et kuna kohtukoosseisul tekkisid diametraalsed erimeelsused, mis võivad kaasa tuua senise kohtupraktika muutuse, anti asi kuulamisele kriminaalkolleegiumi täiskogule. Riigikohus peaks otsuse tegema hiljemalt 30. juunil 2014 või pikendamise puhul uuel Riigikohtu poolt määratud ajal.



Lisa 35 Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta (emaettevõtte kasumiaruanne, bilanss, rahavoogude aruanne ning omakapitali muutuste aruanne). Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, v.a tütar-, sidus- ja ühissettevõtted, mida kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes nende soetusmaksumuses.

KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2013	2012
Müügitulu	133	115
Müüdud toodangu kulu	(127)	(110)
Brutokasum	6	5
Turustuskulud	(26)	-
Üldhalduskulud	(132)	(134)
Muud äritulud	958	1 289
Ärikasum	806	1 160
Finantstulud (-kulud)	(2)	22
Kasum tütaretevõtetelt	3 823	-
Aruandeaasta puhaskasum	4 627	1 182

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K
Kuupäev/date 26.05.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

BILANSS

tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	10 129	4 991
Nõuded ja ettemaksed	212	4 473
	<hr/> 10 341	<hr/> 9 464
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad või osad	4 970	4 970
Sidusettevõtete aktsiad või osad	1	1
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	16 160	16 160
Materiaalne põhivara	-	1
	<hr/> 21 131	<hr/> 21 132
VARAD KOKKU	<hr/> 31 472	<hr/> 30 596
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	120	91
	<hr/>	<hr/>
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	200	200
Ülekurs	2 535	2 535
Kohustuslik reservkapital	20	20
Jaotamata kasum	28 597	27 750
	<hr/> 31 352	<hr/> 30 505
OMAKAPITAL KOKKU	<hr/>	<hr/>
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	<hr/> 31 472	<hr/> 30 596

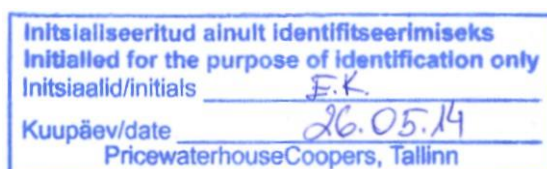
Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K
Kuupäev/date 26.05.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	Aksia- kapital	Ülekurss	Kohus- tuslik reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2011	200	2 535	17	29 571	32 323
Fondiemissioon	-	-	3	(3)	-
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	-	1 182	1 182
Dividendid	-	-	-	(3 000)	(3 000)
Saldo 31.12.2012	200	2 535	20	27 750	30 505
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					(4 971)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					158 222
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012					183 756
Saldo 31.12.2012	200	2 535	20	27 750	30 505
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	-	4 627	4 627
Dividendid	-	-	-	(3 780)	(3 780)
Saldo 31.12.2013	200	2 535	20	28 597	31 352
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					(4 971)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					170 874
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013					197 255

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



RAHAVOOGUDE ARUANNE


tuhandetes eurodes

	2013	2012
Äritegevuse rahavoog		
Ärikasum	806	1 160
Korrigeerimine:		
intressitulu äritegevusest	(952)	(1 289)
reservide muutus	37	67
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	(3)	-
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	(9)	5
Makstud intressid ja muud finantskulud	(6)	(7)
Kokku rahavood äritegevusest	(127)	(64)
Investeeringustegevuse rahavoog		
Üle 3-kuuliste deposiitide muutus	-	4 000
Materiaalse põhivara müük	1	-
Antud laenude tagasimaksed	4 237	34
Saadud intressid	984	230
Saadud dividendid	3 823	-
Kokku rahavood investeeringustegevusest	9 045	4 264
Finantseerimistegevuse rahavoog		
Saadud laenude tagasimaksed	-	(2 900)
Makstud dividendid	(3 780)	(3 000)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	(3 780)	(5 900)
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 138	(1 700)
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide muutus	-	(4 000)
Kokku muutus	5 138	(5 700)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 991	6 691
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi alguses	-	4 000
Kokku perioodi alguses	4 991	10 691
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 129	4 991


Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K
Kuupäev/date 26.05.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2013. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

AS Riverito on koostanud 2013. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.


Juhatusesimees Toomas Annus  26.05.2014

Juhatuseliige Tõnu Toomik  26.05.2014

Juhatuseliige Teet Roopalu  26.05.2014

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest ning millele on lisatud audiitori järeldusotsus ja kasumi jaotamise ettepanek, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Nõukoguesimees Jaan Mäe  26.05.2014

Nõukoguliige Mihkel Mugur  26.05.2014

Nõukoguliige Viktor Mõisja  26.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Riverito aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Riverito ja selle tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2013, konsolideeritud kasumiaruannet, koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhatus kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

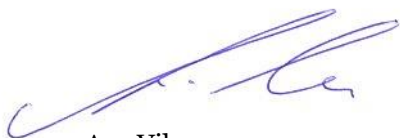
Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud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

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

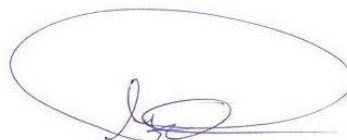
Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt AS Riverito ja selle tütarettevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

AS PricewaterhouseCoopers



Ago Vilu
Vandeaudiitor, litsents nr 325



Märten Padu
Vandeaudiitor, litsents nr 513


26. mai 2014

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK
eurodes


Eelmiste perioodide jaotamata kasum	177 857 113
2013. aasta puhaskasum	17 274 916
Kokku jaotamata kasum seisuga 31.12.2013	195 132 029

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Dividendideks (56 eurot aktsia kohta)	15 120 000
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	180 012 029

Juhatusesimees Toomas Annus  26.05.2014

Juhatuseliige Tõnu Toomik  26.05.2014

Juhatuseliige Teet Roopalu  26.05.2014

EMAETTEVÖTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI

Emaettevõtte AS Riverito 2013. aasta müügitulu jaotus vastavalt Äriseadustiku §4 lõige 6 alusel kehtestatud Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile EMTAK:

		<i>tuhandetes eurodes</i>
EMTAKi kood		2013
70221	juhtimisalane nõustamine	133

Juhatusesimees

Toomas Annus

26.05.2014

Juhatuseliige

Tõnu Toomik

26.05.2014

Juhatuseliige

Teet Roopalu

26.05.2014