



## E.L.L. KINNISVARA AS

---

MERKO Ehituse osaluse võõrandamine E.L.L. Kinnisvaras

NÕUSTAJAD



BALTIC CRESCO INVESTMENT GROUP

BALTI CRESCO INVESTEERIMISGRUPP  
ADVOKAADIBÜROO LEPIK & LUHAÄÄR

13. juuli 1999

**MERKO EHITUSE OSALUSE VÕÖRANDAMINE E.L.L. KINNISVARAS**

5. juuli 1999 AS Merko Ehituse (edaspidi Merko Ehitus) aktsionäride erakorraline üldkoosolek kinnitas ja andis nõusoleku Merko Ehituse nõukogule ja juhatusele kuni 100% osaluse võõrandamiseks tütarettevõttes E.L.L. Kinnisvara AS (edaspidi ettevõtte või E.L.L. Kinnisvara).

6. juulil 1999 andis Merko Ehituse nõukogu juhatusele õiguse anda välja Merko Ehituse aktsionäridele ostuoptsioonid, mis annavad õiguse E.L.L. Kinnisvara aktsiate omandamiseks. Merko Ehitus võõrandab E.L.L. Kinnisvara aktsiad ostuoptsioone rakendanud Merko Ehituse aktsionäridele osas "Võõrandamise tingimused" kirjeldatud tingimustel.

**SISUKORD**

E.L.L. KINNISVARA LÜHIÜLEVAADE.....	3
VÕÖRANDAMISE EESMÄRK.....	3
VÕÖRANDAMISE TINGIMUSED.....	3
Ostuoptsioonide emiteerimine.....	3
Ostuoptsioonide rakendamine .....	3
MAKSUSTAMINE .....	4
OSALUSE VÕÖRANDAMISE MÕJU MERKO EHITUSELE .....	4
ÜLEVAADE KINNISVARAARENDUSPROJEKTIDEST .....	5
E.L.L. KINNISVARA OMANDIS OLEVAD KINNISASJAD.....	6
FINANTSANDMED.....	6
Finantsaruanded.....	6
Olulisemad muudatused majandustegevuses 1999. majandusaastal.....	8
Võlakohustused .....	9
AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR .....	9
AKTSIAKAPITAL.....	9
Üldist.....	9
Muudatused aktsiakapitalis.....	9
KOHTUVAIDLUSED .....	10
KEHTIVAD LEPINGUD MERKO EHITUSE JA E.L.L. KINNISVARA VAHEL .....	10
JUHTIMINE.....	10
KINNITUS.....	11
LISAD .....	12
E.L.L. Kinnisvara 1998. majandusaasta aruanne .....	12
Merko Ehituse konsolideeritud pro forma auditeerimata finantsaruanded.....	20

## E.L.L. KINNISVARA LÜHIÜLEVAADE

AS Merko Kinnisvara (edaspidi Merko Kinnisvara) asutati 1997. aastal Merko Ehituse 100% tütarettevõttena. Ettevõtte registreeriti äriregistris 26. septembril 1997 registreerimisnumbriga 1027889. Vastavalt 4. juuni 1998 aktsionäride üldkoosoleku otsusele on ettevõtte ärinimi E.L.L. Kinnisvara.

E.L.L. Kinnisvara põhitegevusalad on kinnisvaraprojektide arendamine ja kinnisvara haldamine. Vt "Ülevaade kinnisvaraarendusprojektidest."

## VÕÕRANDAMISE EESMÄRK

Merko Ehituse juhatuse peab otstarbekas võõrandada osalus E.L.L. Kinnisvaras, et loobuda kinnisvaraarendusalasest tegevusest ja kontsentreeruda põhitegevusele — ehitusele.

Merko Ehituse juhtkond on seisukohal, et ehitustegevus ja kinnisvaraarendus on oma äriisloomult väga erinevad ja investorid hindavad nimetatud tegevusalasid erinevalt. Seetõttu peaks kinnisvaraarenduse eraldamine ehitusest mõjuma positiivselt nii Merko Ehituse kui E.L.L. Kinnisvara efektiivsusele ja seeläbi ka nende väärtusele.

## VÕÕRANDAMISE TINGIMUSED

### *OSTUOPTSIOONIDE EMITEERIMINE*

Merko Ehituse emiteerib Merko Ehituse aktsionäridele kokku kuni 9 999 500 ostuoptsiooni suhtega 1.1299 ostuoptsiooni 1 Merko Ehituse aktsia kohta. Juhul kui Merko Ehituse aktsionäri omandis olevate Merko Ehituse aktsiate arv ei anna õigust omandada täisarvu ostuoptsioone, ümardatakse Merko Ehituse aktsionäri emiteeritavate ostuoptsioonide arv allapoole lähima täisarvuni. Iga ostuoptsioon annab õiguse omandada 1 E.L.L. Kinnisvara aktsia ostuoptsiooni rakendushinnaga ning ostuoptsiooni kehtivusperioodil. Merko Ehituse aktsionäride nimekiri, kellele emiteeritakse ostuoptsioone, fikseeritakse 19. juulil 1999 kell 8.00 seisuga. Ostuoptsioonid kantakse Merko Ehituse aktsionäride väärtpaberiarvele Eesti Väärtpaberite Keskdepositooriumis (edaspidi EVK) 19. juulil 1999.

Ostuoptsioonide kehtivusperiood (s.o ajavahemik, mille jooksul Merko Ehituse aktsionäridel on õigus ostuoptsioone rakendada, s.t, omandada E.L.L. Kinnisvara aktsiaid) on 19. kuni 30. juuli 1999. Merko Ehituse juhatusel on õigus vastavalt oma otsusele ostuoptsioonide kehtivusperioodi pikendada.

Ostuoptsioonid on rakendatavad ainult Merko Ehituse aktsionäride poolt, kellele vastavalt 19. juuli 1999 kell 8.00 seisuga fikseeritud Merko Ehituse aktsionäride nimekirjale ostuoptsioonid emiteeriti. Merko Ehituse aktsionäri poolt rakendatav ostuoptsioonide arv ei ole piiratud. Ostuoptsioonide võõrandamisel teistele isikutele kaotab ostuoptsioon kehtivuse ning ei ole rakendatav.

Ostuoptsioon kaotab kehtivuse rakendusperioodi lõppemisel.

Ostuoptsioone on võimalik võõrandada EVK liikmespankade vahendusel kehtivusperioodil.

EVK liikmespankadeks on:

- ◆ Eesti Krediidipank, Narva mnt 4, Tallinn;
- ◆ Eesti Ühispank, Tornimäe 2, Tallinn;
- ◆ Hansapank, Liivalaia 8, Tallinn;
- ◆ Optiva Pank, Narva mnt 11, Tallinn.

E.L.L. Kinnisvara aktsiad, mille osas ostuoptsioone ei rakendatud, jäävad Merko Ehitusele.

### *OSTUOPTSIOONIDE RAKENDAMINE*

Ostuoptsioonid on rakendatavad 19. kuni 30. juulini 1999. Ostuoptsioonide rakendushind on 2 krooni.

Merko Ehituse aktsionär, kes soovib talle kuuluvate E.L.L. Kinnisvara ostuoptsioonide rakendamist, annab oma kontohaldurpangas ostuoptsioonide rakendamise korralduse. Aktsiate eest tasumine toimub EVK arveldusarvele nr 3000161496, kood 302 Eesti Pangas. Maksekorralduses peab selgituse lahtris olema märgitud ostuoptsioone rakendanud isiku väärtpaberikonto number, millel on registreeritud E.L.L. Kinnisvara ostuoptsioonid.

Ostuoptsioonide rakendamisel tasutav rakendushind peab laekuma EVK kontole hiljemalt kella 15.00-ks kolmandal tööpäeval peale rakendusperioodi lõppu. Kui raha ei ole ülalsätetatud ajaks kontole laekunud, kaotab Merko Ehituse aktsionär õiguse E.L.L. Kinnisvara aktsiatele.

Ostuoptsioonide rakendamisel Merko Ehituse aktsionäri poolt kantakse E.L.L. Kinnisvara aktsiad Merko Ehituse aktsionäri väärtpaberikontole hiljemalt nelja pangapäeva jooksul pärast rakendusperioodi lõppu.

## MAKSUSTAMINE

E.L.L. Kinnisvara aktsiate omandamist ostuoptsioonide rakendamisel ei arvestata tuluna.

Tulu ostuoptsioonide müügitehingutest maksustatakse 26% maksumääraga, kusjuures ostuoptsioonide soetusmaksumus on 0 (null) krooni.

## OSALUSE VÕÕRANDAMISE MÕJU MERKO EHITUSELE

Seisuga 31. märts 1999 oli E.L.L. Kinnisvara bilansiline väärtus Merko Ehituse bilansis 84 517 855 krooni, mis erineb sama kuupäeva seisuga E.L.L. Kinnisvara omakapitali suurusest 98 038 361 krooni järgmiste korrigeerimiste võrra (vt ka "Aktsiakapital — Muudatused aktsiakapitalis"):

	Summa (kr)	Selgitus
<b>Kinnisasjadega seotud realiseerimata kasumid:</b>		
Mustamäe tee 24	57 078	kasum kinnistu müügist
Nõmme tee 87 / Kajaka 37	670 788	mitterahalise sissemakse üleshindlus - lepingutasu (673 987 - 3 199)
Tartu mnt 87	4 712 401	mitterahalise sissemakse üleshindlus - lepingutasu - Merko Ehituse ja E.L.L. Kinnisvara amortisatsiooni summade vahe (4 788 874 - 14 423 - 62 050)
Sadama tn 1, 1A, 1B <sup>1</sup>	7 414 021	mitterahalise sissemakse (hoonestusõigus) üleshindlus - lepingutasu - (kinnistu) allahindlus (16 000 000 - 21 507 - 8 564 472 <sup>2</sup> )
Kokku	12 854 288	
<b>Hoonete ehitamisega seotud realiseerimata kasumid/kahjumid:</b>		
Vilmsi tn 44/46	682 543	arvestatud tulu ja omahinna vahe
Mustamäe tee 24	-13 210	arvestatud tulu ja omahinna vahe
Nõmme tee 87 / Kajaka 37	-3 115	arvestatud tulu ja omahinna vahe
Kokku	666 218	
<b>Kokku</b>	<b>13 520 506</b>	

Realiseerimata kasumite/kahjumite all käsitletakse kontserni omavahelistest tehingutest tekkinud kasumeid/kahjumeid.

Kui E.L.L. Kinnisvara müüb vara, mille ta on omandanud Merko Ehituselt, kontserni mittekuuluvale ostjale, siis Merko Ehituse kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum suureneb realiseerimata kasumi summas ja väheneb realiseerimata kahjumi summas.

Ostuoptsioonide väärtuseks on E.L.L. Kinnisvara bilansilise maksumuse 84.5 miljonit krooni ehk 8.45 krooni ühe ostuoptsiooni kohta ja ostuoptsioonide rakendushinna vahe 64.5 miljonit krooni ehk 6.45 krooni ühe ostuoptsiooni kohta.

Merko Ehituse omakapital väheneb 100% osaluse võõrandamisel E.L.L. Kinnisvaras kokku 64.5 miljoni krooni võrra (kahju osaluse võõrandamisest 84.5 miljonit krooni + tulu ostuoptsioonide rakendamisel 20 miljonit krooni). Merko Ehituse *pro forma* konsolideeritud finantsaruanded võõrandamise järgselt seisuga 31. märts 1999 on toodud Lisas 2.

Vastavalt tulumaksuseaduse (edaspidi TMS) §22 ei vähenda E.L.L. Kinnisvara aktsiate võõrandamisest saadud kahju Merko Ehituse maksustatavat tulu, kui Merko Ehituse poolt maksustamisperioodil vara võõrandamisest saadud kahju ületab samal perioodil vara võõrandamisest saadud kasu. Vastavalt TMS §16 ei arvestata käesoleva tehingu korral maksustamisel kahju vara võõrandamisest seotud osapooltele, s.o. aktsionäridele, kellele kuulub üle 10% osalus, ettevõtte juhatuse liikmetele ja töötajatele.

<sup>1</sup> Vt ka "E.L.L. Kinnisvara omandis olevad kinnisasjad — Sadama tänava kinnistu"

<sup>2</sup> Sadama tn hoonestusõiguse mitterahalise sissemaksena üleandmisega seotud realiseerimata kasumi vähendamise summa 8 564 472 krooni saadi: kogu kinnistu allahindlus moodustas 53.6% (11 311 000 / 21 105 840) (vt "Lisa 1 — 1998. majandusaasta aruanne — Märkus 14"). Vastavalt vähendati ka Merko Ehituse bilansis olevat investeringu väärtust ((16 000 000 - 21 507) \* 53.6 % = 8 564 472 krooni).

## ÜLEVAADE KINNISVARAARENDUSPROJEKTIDEST

### ***Vilmsi 44/Poska 4 elamu-ärihoone***

E.L.L. Kinnisvara poolt müügiks ja rendiks ehitatud elamu-ärihoone valmis 1. mail 1999. Hoones on 36 müüdavat korterit (2824 m<sup>2</sup>) ja 1000 m<sup>2</sup> renditavat pinda. Osaliselt finantseeriti hoone ehitust laenuga Eesti Ühispanangast. Seisuga 16. juuni 1999 on notariaalselt vormistatud 11 korteri ost-müük, käsirahalepingutega on kokku lepitud veel 10 korteri müümine.

1999. aasta esimesel poolel sõlmiti 4 rendilepingut hoone esimesel ja teisel korrusel asuva äripinna kohta. Kokku on välja renditud 618 m<sup>2</sup> pinda.

### ***Ekspresshotell***

1998. aastal omandas E.L.L. Kinnisvara 50% osaluse OÜs Hansa Hotell (edaspidi Hansa Hotell). 1999. aasta jooksul tegi E.L.L. Kinnisvara täiendavaid sissemaksid Hansa Hotelli osakapitali, suurendades osalust 66 protsendini; osakapitali suurendamine on äriregistris registreerimisel.

Hansa Hotell omab Ekspresshotelli ja selle haldamine on ettevõtte ainsaks tegevusalaks. Ekspresshotell on Tallinnas aadressil Sadama 1 asuv 164 toaga kahetärni hotell, mis on suunatud eelkõige Tallinnasse laevaga saabuvale turistile. Hotelli ehitamine toimus 1999. aasta esimesel poolel ja see avati 1. juunil 1999. Ekspresshotelli operaatorfirmaks on Reval Hotelligrupp.

### ***Electroluxi peahoone aadressil Mustamäe tee 24***

E.L.L. Kinnisvara on sõlminud 10-aastase rendilepingu AS-ga Electrolux Eesti (edaspidi Electrolux Eesti) hoonele Tallinnas aadressil Mustamäe tee 24. Antud hoone valmis juulis 1998 ja hoone kasutusvaldaja on Electrolux Eesti.

Osaliselt on hoone antud allrendile läbi E.L.L. Kinnisvara erinevatele teistele rentnikele. Hoones on 4748 m<sup>2</sup> väljarenditavat pinda. Antud arendusprojekti on osaliselt finantseeritud laenuga Hansapangast.

### ***OÜ Pankrotivara***

E.L.L. Kinnisvara ostis OÜ Pankrotivara (edaspidi Pankrotivara) 13. aprillil 1999. Pankrotivara ainsaks tegevusalaks on 3937 m<sup>2</sup> kinnistu omamine Tallinnas aadressil Hobujaama 5. Antud kinnistu on plaanis hoonestada ja välja rentida. Hetkel käivad läbirääkimised erinevate võimalike rentnikega.

### ***OÜ Sikupilli Kaubanduskeskus***

1999. aasta algul jätkusid läbirääkimised kaubanduskeskuse rajamiseks Tallinnasse aadressile Tartu mnt 87. Äriplaani kohaselt ehitatakse antud krundile 25 000 m<sup>2</sup> kaubandus- ja büroopinda, sellest esimeses etapis orienteeruvalt pool. Kogu planeeritav ehitusmaht on suurusjärgus 250 miljonit krooni, sellest esimeses etapis alla poole. Hetkel käivad läbirääkimised võimalike finantseerijate ja potentsiaalsete rentnikega.

### ***Viimsi elamukrundid***

E.L.L. Kinnisvara omandas 2. juunil 1999 26 204 m<sup>2</sup> elamumaa hoonestusõiguse Tallinna lähedal Viimsi elamurajoonis mere kaldal. E.L.L. Kinnisvara planeerib rajada kommunikatsioonid ja kruntida maa ümber väiksemateks kruntideks ning seejärel müüa elamukrundid eramuehitajatele.

### ***Muud projektid***

Peale eelpoolmainitud Vilmsi 44 / Poska 4 korterite müügi lõppu on E.L.L. Kinnisvaral plaanis jätkata elamu-ärihoonete ehitust müügiks. Selleks otstarbeks käivad hetkel läbirääkimised mitmete kruntide müüjatega Tallinnas.

Hetkel käivad läbirääkimised mitmete välisosalusega teeninduskorporatsioonidega teenindushoonete rajamise üle, kus E.L.L. Kinnisvara jääks hoone omanikuks ja rentnikuks oleksid need firmad.

### ***Muud teenused***

E.L.L. Kinnisvara pakub kruntide kinnistamise, jagamise ja ühendamise tehingute nõustamise ja läbiviimise teenust, kasutades ära kogemustest saadud oskusteavet.

## E.L.L. KINNISVARA OMANDIS OLEVAD KINNISASJAD

seisuga 30. juuni 1999

Jrk nr	Asukoht/aadress	Pindala	Sihtotstarve	Bilansiline väärtus (kr)	Kajastatud bilansis
1	Mustamäe tee 24, Tallinn	5 764 m <sup>2</sup>	ärimaa	2 880 971 45 005 772	põhivara; maa põhivara; hoone
2	Suur-Trepimäe, Valga mk, Pühajärve v, Pilkuse k	25.2 ha	maatulundusmaa	1 263 844	põhivara; maa
3	Sadama tn 1A, Tallinn	149 m <sup>2</sup>	tootismaa	295 969	käibevara; maa
4	Sadama tn 1B, Tallinn	2 797 m <sup>2</sup> 307 m <sup>2</sup>	ärimaa elamu- ja ärimaa	5 594 000 327 571	käibevara; maa põhivara; maa
5	J. Viimsi 44 / J. Poska 4, Tallinn	841 m <sup>2</sup>	elamu- ja ärimaa	7 449 863 896 836 19 558 186	põhivara; bürooruumid käibevara; maa käibevara; korterid, panipaigad, garaazhid
6	Nõmme tee 87 / Kajaka tn 37, Tallinn	6 800 m <sup>2</sup>	elamu- ja ärimaa	2 392 432	põhivara; maa
7	Riia mnt 1e, Pärnu	7 132 m <sup>2</sup>	ärimaa	2 859 690	põhivara; maa
8	Tartu mnt 87, Tallinn	36 476 m <sup>2</sup>	ärimaa	10 614 058	põhivara; hoonestusõigus
9	Järvevana tee 9E Tallinn	43 m <sup>2</sup>	tootismaa	682 448	põhivara; maa
	Järvevana tee 9G Tallinn	2 018 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa		
	Järvevana tee 9F Tallinn	3 109 m <sup>2</sup>	ärimaa		
10	Möldre tee 35 / Soovildiku tn 19, Tallinn	1 454 m <sup>2</sup>	elamumaa	494 360	käibevara; maa
11	Harju mk, Viimsi v, Pringi k	26 204 m <sup>2</sup>	elamumaa	2 430 000	käibevara; hoonestusõigus

**Sadama tänava kinnistu**

Järgnevalt on toodud ülevaade Tallinnas aadressil Sadama 1, Sadama 1A ja Sadama 1B asuvate kinnistute kujunemisest:

- Merko Ehitus paigutas 9. juunil 1998 E.L.L. Kinnisvara aktsiakapitali Sadama 1 hoonestusõiguse, mille väärtuseks hinnati 16 000 000 krooni. E.L.L. Kinnisvara võttis selle kaubana arvele.
- E.L.L. Kinnisvara ostis 11. augustil 1998 Sadama 1 maa riigilt hinnaga 5 000 000 krooni ja võttis selle kaubana arvele.
- Lisaks ostuhindadele lisandusid Sadama 1 väärtusele ka notarikulud ja maksud; väärtus kokku enne allahindlusi oli 21 105 840 krooni.
- Aastaruannet koostades hindas E.L.L. Kinnisvara Sadama 1 väärtuse alla 11 311 000 krooni võrra. Sadama 1 väärtuseks jäi 31.12.98 seisuga 9 794 840 krooni.
8. jaanuaril 1999 müüdi Sadama 1 maast mõtteline osa (3642 m<sup>2</sup>) Hansa Hotellile bilansilise maksumusega 3 904 871 krooni.
22. jaanuaril 1999 kustutati E.L.L. Kinnisvara ja Hansa Hotelli kaasomandis oleva kinnistu Sadama 1 hoonestusõigus ja kinnistu jagati kolmeks kinnistuks: Sadama 1 (eelnevalt müüdnud Hansa Hotellile), Sadama 1A ja Sadama 1B.
- Sadama 1A ja 1B plaanitakse müüa bilansilise väärtusega.

## FINANTSANDMED

kroonides	1997	1998	3 kuud 1999
Aritulud	0	80 576 086	15 252 760
Puhaskasum (-kahjum)	211 257	1 874 713	-4 046 839
Dividend aktsia kohta	0	0	0
Kasum (kahjum) aktsia kohta	0,21	1,57	-0,40
Omakapital	10 211 257	102 080 016	98 038 361
Aktsiakapital	10 000 000	99 995 000	99 995 000
Bilansimaht	10 285 483	141 510 958	133 771 801

## FINANTSARUANDED

Alltoodud finantsandmed põhinevad ettevõtte raamatupidamise aastaaruannetel ja 1999. aasta esimese kvartali andmetel. 1997. ja 1998. aasta aruanded on auditeerinud Audit EA. 1999. aasta I kvartali aruanded on auditeerimata.

**Kasumiaruanne**

<i>kroonides</i>	1997	1998	I kv 1999
Realiseerimise netokäive	0	19 348 442	2 791 285
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	0	14 028 700	12 461 475
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivara valmistamisel	0	47 011 944	0
Muud äritulud	0	187 000	0
<b>ÄRITULUD KOKKU</b>	<b>0</b>	<b>80 576 086</b>	<b>15 252 760</b>
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	61 128 837	12 481 725
Mitmesugused tegevuskulud	49 723	2 674 938	4 888 038
Töjõu kulud	0	908 658	284 456
palgakulud	0	683 202	213 877
sotsiaalmaksud	0	225 457	70 579
Kulum	0	12 196 810	532 704
põhivara kulum ja väärtuse langus	0	885 810	532 704
käibevarade allahindlus	0	11 311 000	0
Muud ärikulud	0	187 003	34
<b>ÄRIKULUD KOKKU</b>	<b>49 723</b>	<b>77 096 246</b>	<b>18 186 957</b>
<b>ÄRIKASUM (-KASUM)</b>	<b>-49 723</b>	<b>3 479 840</b>	<b>-2 934 197</b>
<b>Finantstulud</b>	<b>335 701</b>	<b>305 622</b>	<b>23 003</b>
Finantstulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	0	165	127
Muud intressi- ja finantstulud	335 701	305 457	22 876
<b>Finantskulud</b>	<b>495</b>	<b>1 080 069</b>	<b>1 135 645</b>
Tütarettevõtete aktsiate ja osadega seotud finantskulud	0	0	3 608
Sidusettevõtete aktsiate ja osadega seotud finantskulud	0	21 929	420 630
Intressikulud	0	1 058 140	711 407
Muud finantskulud	495	0	0
<b>KASUM (-KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST</b>	<b>285 483</b>	<b>2 705 393</b>	<b>-4 046 839</b>
Tulumaks	74 226	0	0
Edasilükatud tulumaks	0	830 680	0
<b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)</b>	<b>211 257</b>	<b>1 874 713</b>	<b>-4 046 839</b>

**Kasumiaruanne**

Skeem 2 kuni ärikasumini

<i>kroonides</i>	1997	1998	I kv 1999
Realiseerimise netokäive	0	19 348 442	2 791 285
Realiseeritud toodete (kaupade, teenuste) kulu	0	2 263 626	679 881
<b>BRUTOKASUM (-KAHJUM)</b>	<b>0</b>	<b>17 084 816</b>	<b>2 111 404</b>
Turustuskulud	0	91 445	4 786 579
Üldhalduskulud	49 723	2 389 528	259 022
Muud äritulud	0	187 000	0
Muud ärikulud	0	11 311 003	0
sh. käibevara allahindlus	0	11 311 000	0
<b>ÄRIKASUM (-KAHJUM)</b>	<b>-49 723</b>	<b>3 479 840</b>	<b>-2 934 197</b>

**Bilanss**

<i>kroonides</i>	31.12.97	31.12.98	31.03.99
<b>KAIBEVARA</b>	<b>7 404 512</b>	<b>64 367 489</b>	<b>49 861 964</b>
Raha ja pangakontod	104 512	860 922	1 704 754
Aksiad ja muud väärtpaberid	7 300 000	0	511 000
Nõuded ostjate vastu	0	260 952	304 103
ostjatelt laekumata arved	0	260 952	304 103
Mitmesugused nõuded	0	37 583 834	12 887 077
nõuded tütar- ja ematettevõtetele	0	37 471 845	12 802 897
muud lühiajalised nõuded	0	111 989	84 180
Viitlaekumised	0	0	11 113
intressid	0	0	11 113
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	0	164 110	191 898
maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	18 540
muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	0	164 110	173 358
Varud	0	25 497 671	34 252 019
lõpetamata toodang	0	14 028 700	26 490 175
ostetud kaubad müügiks	0	11 468 971	7 761 844
<b>PÕHIVARA</b>	<b>2 880 971</b>	<b>77 143 469</b>	<b>83 909 837</b>
Pikaajalised finantsinvesteeringud	0	9 807 639	17 106 712
tütarettevõtete aktsiad või osad	0	47 364	82 586
sidusettevõtete aktsiad või osad	0	28 071	4 557 441
muud aktsiad, osad ja võlatähed	0	1 450 000	1 450 000
mitmesugused pikaajalised nõuded	0	8 282 204	11 016 685
Materiaalne põhivara	2 880 971	67 335 830	66 803 125
maa ja ehitised	2 880 971	55 848 787	55 848 787
hoonestusõigus	0	10 812 401	10 812 401
muu inventar, tööriistad, sisseseade ja muud	0	337 383	337 383
akumuleeritud põhivara kulum	0	-885 810	-1 418 515
lõpetamata ehitus	0	1 184 147	1 184 147
ettemaksed materiaalse põhivara eest	0	38 922	38 922
<b>AKTIVA KOKKU</b>	<b>10 285 483</b>	<b>141 510 958</b>	<b>133 771 801</b>
<i>kroonides</i>	31.12.97	31.12.98	31.03.99
<b>LUHIAJALISED KOHUSTUSED</b>	<b>74 226</b>	<b>12 056 262</b>	<b>8 358 760</b>
Võlakohustused	0	8 848 327	2 590 916
pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	0	3 456 000	2 590 589
lühiajalised laenud krediidiasutustelt	0	5 392 327	327
Ostjate (tellijate) ettemaksed toodete ja kaupade eest	0	2 680 038	5 092 890
Võlad hankijatele	0	159 721	236 494
hankijatele tasumata arved	0	159 721	236 494
Mitmesugused võlad	0	19 980	202 911
võlad tütar- ja ematettevõtetele	0	19 980	202 911
Maksuvõlad	74 226	135 099	116 202
Viitvõlad	0	213 097	119 347
võlad töövõtjatele	0	98 147	119 347
intressivõlad	0	114 950	0
<b>PIKAAJALISED KOHUSTUSED</b>	<b>0</b>	<b>27 374 680</b>	<b>27 374 680</b>
Pikaajalised võlakohustused	0	26 544 000	26 544 000
pangalaenu	0	26 544 000	26 544 000
Pikaajalised eraldised	0	830 680	830 680
edasilükatud tulumaks	0	830 680	830 680
<b>OMAKAPITAL</b>	<b>10 211 257</b>	<b>102 080 016</b>	<b>98 038 361</b>
Aktsiakapital	10 000 000	99 995 000	99 995 000
Reservid	0	100 000	100 000
kohustuslik reservkapital	0	100 000	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0	111 257	1 985 970
Aruandeaasta kasum	211 257	1 874 713	-4 046 839
Valuutakursi muutuse mõju	0	-954	4 230
<b>PASSIVA KOKKU</b>	<b>10 285 483</b>	<b>141 510 958</b>	<b>133 771 801</b>

**OLULISEMAD MUUDATUSED MAJANDUSTEGEVUSES 1999. MAJANDUSAASTAL**

1999. majandusaasta olulisemateks majandustehinguteks on:

1. Vilmsi 44 / Poska 4 korterelamu valmimine
2. E.L.L. Kinnisvara 66% tütaretevõtte Hansa Hotell Ekspresshotelli valmimine
3. OÜ Pankrotivara ostmine
4. OÜ Sikupilli Kaubanduskeskus moodustamine
5. Elamuarenduskruntide ostmine Viimsis



## VÕLAKOHUSTUSED

Laenud seisuga 1. juuni 1999:

kreeditor	Hansapank
suurus	3 750 000 DEM
jääk	28 557 480 krooni
tähtaeg	20. mai 2003
intress	DEM 6 kuu LIBOR + marginaal 4.8%
otstarve	Electroluxi hoone finantseerimine
tagatis	Electroluxi hoone, Mustamäe tee 24, Merko Ehitus käendus

kreeditor	Merko Ehitus
suurus	limiidiga 1 200 000 krooni
jääk	200 000 krooni
tähtaeg	28. veebruar 2000
intress	0%
otstarve	Möldre 35 / Soovildiku 19 kinnistu ostuks
tagatis	E.L.L. Kinnisvara kõik varad

Lisaks on sõlmitud investeerimislaenu leping, mis hakkab kehtima 1. juulist 1999:

kreeditor	Uhispank
suurus	750 000 DEM
jääk	0
tähtaeg	11. juuli 2005
intress	DEM 6 kuu LIBOR + 7%
otstarve	Vilmsi 44 / Poska 4 elamu-ärihoone ehituseks
tagatis	kinnistu Vilmsi 44 / Poska 4

## AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR

E.L.L. Kinnisvara ainuomanik on Merko Ehitus.

## AKTSIAKAPITAL

## ÜLDIST

Vastavalt ettevõtte põhikirjale on aktsiakapital 60 miljonit kuni 240 miljonit krooni. Aktsiakapital jaguneb lihtaktsiateks nimiväärtusega 10 krooni.

Lihtaktsiate omanikel on üks hääle aktsionäridele hääletamiseks antud küsimustes. Lihtaktsiad annavad õiguse saada dividende, kui on vastu võetud otsus dividende maksta, ja osaleda ettevõtte varade jaotamisel ettevõtte likvideerimisel pärast teiste nõuete rahuldamist.

Ettevõtte aktsiakapital 99 995 000 krooni jaguneb 9 999 500 lihtaktsiaks.

Aktsionäril on õigus oma aktsiaid vabalt võõrandada. Aktsionär võib aktsiat ilma piiranguteta pantida ja koormata kasutusvaldusega.

Ettevõtte makseagent ja aktsiate register on Eesti Väärtpaberite Keskdepositoorium. Ettevõtte aktsiad registreeriti EVKs 19. mail 1998 registreerimisnumbriga EE3100006149.

## MUUDATUSED AKTSIAKAPITALIS

Järgmises tabelis on toodud muudatused aktsiakapitalis, emiteeritud aktsiate arvus ja aktsiate nimiväärtuses alates 1997. aastast.

Ariregistris registreerimine	Aktsiate arv	Nimi-väärtus (kr)	Aktsia-kapital (kr)	Muudatuse sisu
26. sept 1997	1 000 000	10	10 000 000	Ettevõtte asutamine
23. dets 1998	9 999 500	10	99 995 000	Emisioon 8 999 500 aktsiat nimiväärtusega

Ettevõtte aktsionäride koosolek otsustas 4. juunil 1998. aastal suurendada ettevõtte aktsiakapitali 89 995 000 krooni võrra, emiteerides nimiväärtusega 8 999 500 aktsiat. Merko Ehitusel oli aktsiate märkimise eesõigus. Merko Ehitus tegi rahalise sissemakse summas 56 585 000 krooni ja mitterahalise sissemakse summas 33 410 000 krooni.

Merko Ehituse poolt anti mitterahalise sissemaksena E.L.L. Kinnisvarale üle järgmised varad:

<i>kroonides</i>	Merko Ehituse bilansis (jäakväärtuses)	E.L.L. Kinnisvara bilansis (peale üles- või allahindlust)
kinnistu Nõmme tee 87 / Kajaka 37, Tallinn	1 706 013	2 380 000
kinnistu Riia mnt 1e, Pärnu	3 266 520	2 850 000
hoonestusõigus Tartu mnt 87, Tallinn	5 941 126 <sup>3</sup>	10 730 000
hoonestusõigus Sadama tn 1, Tallinn		16 000 000
AS Betola aktsiad	2 335 500	1 450 000
<b>Kokku</b>		<b>33 410 000</b>

Mitterahalistele sissemaksetele telliti eksperthinnangud järgmistelt kinnisvarafirmadelt:

kinnistu Nõmme tee 87 / Kajaka 37, Tallinn	AS Arco Vara
kinnistu Riia mnt 1e, Pärnu	AS Arco Vara ja AS Kinnisvaraekspert
hoonestusõigus Tartu mnt 87, Tallinn	AS Arco Vara
hoonestusõigus Sadama tn 1, Tallinn	AS Arco Vara, AS Kinnisvaraekspert ja AS Uus Maa

Eksperthinnanguid on kontrollinud ning oma arvamusega kinnitanud audiitorfirmad KPMG Estonia ja Audit EA.

AS Betola 11.9% osaluse võõrandamise väärtuse vastavust antud osaluse harilikule väärtusele on kinnitanud audiitorfirmad KPMG Estonia ja Audit EA.

### ***Kontsernisestest tehingute mõju Merko Ehituse finantsnäitajatele***

Mitterahaliste sissemaksete mõju Merko Ehituse aruandele:

1. üleshindlused Merko Ehituse aruannetes ei kajastu;
2. allahindlused kajastuvad Merko Ehituse aruannetes järgmiselt:
  - a) kinnistu Riia mnt 1e, Pärnu allahindlusest tekkinud kahjum muude ärikuludena summas 416 520 krooni
  - b) AS Betola aktsiate allahindlusest tekkinud kahjum muude finantskuludena summas 885 500 krooni.

Merko Ehituse kontserni 1998. aasta majandusaasta aruande koostamisel lähtuti IAS 24 p 3 (a), mille kohaselt ei nõuta kontserni ühendfinantsaruannetes kontsernisestest tehingute avaldamist.

### **KOHTUVAIDLUSED**

Kohtu- või vahekohtumenetlused puuduvad.

### **KEHTIVAD LEPINGUD MERKO EHITUSE JA E.L.L. KINNISVARA VAHEL**

1. Ehituse töötetvõtuleping nr 6430 (elamu-ärihoone aadressiga Tallinn, Vilmsi tn 44/46 / Poska 4 ehitus; lepinguline maksumus 38 miljonit krooni).
2. Ehituse töötetvõtuleping nr 6507 (näidismaja ehitus Veskimöldre elamukvartalis, lepinguline maksumus 1.6 miljonit krooni).
3. Laenuleping (alates 12.03.1999 kuni 28.02.2000, intress 0%, limiidiga 1.2 miljonit krooni, k.a. kasutusel 200 tuhat krooni).

### **JUHTIMINE**

#### ***Nõukogu liikmed:***

Toomas Annus, Tõnu Toomik, Ülo Metsaots

#### ***Juhatus liikmed:***

Jaak Vende, Almar Otter

<sup>3</sup> Tartu mnt 87 hoonestusõiguse soetusmaksumus Merko Ehituse bilansis: 6 061 853 krooni.

## KINNITUS

Käesolevaga võtab allakirjutanu endale vastutuse selles informatsioonimemorandumis sisalduvate kõigi andmete õigsuse ja täielikkuse eest. Allakirjutanu kinnitab, et on võtnud tarvitusele kõik kohased abinõud käesolevas informatsioonimemorandumis esitatud andmete õigsuse ja täielikkuse kontrollimiseks ning et esitatud informatsioonist ei puudu ega ole välja jäetud midagi, mis mõjutaks käesolevas informatsioonimemorandumis esitatud andmete sisu või tähendust.

Ülo Metsaots

13. juuli 1999

## LISAD

## LISA 1

## E.L.L. KINNISVARA 1998. MAJANDUSAASTA ARUANNE

**Tegevusaruanne 1998**

1998. aasta oli E.L.L. Kinnisvara esimene tegevusaasta. Põhiline tähelepanu pöörati emattevõttelt Merko Ehitus aktsiakapitalina saadud kruntide arendamisele tulutootvaks kinnisvaraks.

Endise nimega Merko Kinnisvara 100% aktsionär Merko Ehitus muutis 1998. aasta augustis Merko Kinnisvara ärinime E.L.L. Kinnisvaraks. Nime E.L.L. Kinnisvara kolm esitähete sümboliseerivad E.L.L. Kinnisvara eesmärke laiendada 1998./99. aasta jooksul igasse Balti riiki oma esindusega (vastavalt Eesti, Läti, Leedu)

1998. aasta olulisemad projektid E.L.L. Kinnisvara jaoks olid:

1. Mustamäe tee 24, Electrolux Eestile ärihoone ehitamine ja väljarentimine;
2. Vilmsi tn 44/ Poska 4 äri- ja elamuhoone ehituse alustamine;
3. Tartu mnt 87, Sikupilli kvartali ettevalmistamine ehitus- ja arendustegevuseks;
4. 50% osaluse omandamine Hansa Hotellis (Hansa Hotell ehitab Ekspresshotelli Tallinnasse, Sadama tn 1);
5. aktsiate märkimise lepingu allkirjastamine AS Tornimäe Kinnisvaras 24% osaluse omandamiseks (aktsiate ostu-müügileping sõlmiti 11. jaanuaril 1999);
6. Leedu Vabariigis tegutsema hakkava kinnisvaraarendusfirma E.L.L. Nekilnojamas Turtas asutamise ettevalmistamine;
7. 100% E.L.L. Kinnisvara omanduses oleva tütarfirma SIA E.L.L. REAL ESTATE asutamine Läti vabariigis.

E.L.L. Kinnisvara realiseerimise netokäive oli 19.3 miljonit ja puhaskasum 1.8 miljonit eesti krooni.

Äritulud 80.5 miljonit krooni koosnesid realiseerimise netokäibest 19.3 miljonit krooni, valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutusest 14.0 miljonit krooni, kapitaliseeritud väljaminekust oma tarbeks põhivara valmistamisel 47.0 miljonit krooni ja muudest ärituludest 0.18 miljonit krooni. Ärituludest 8% moodustasid tulud rendist ja 16.5% tulud teenuste müügist.

Põhivara osakaal E.L.L. Kinnisvara bilansis on 54%. Põhivara struktuur on alljärgnev:

hooned	58 %
hoonestusõigused	14 %
maa	13 %
finantsinvesteeringud	13 %
muud	2 %

E.L.L. Kinnisvara 1998. aasta majandustegevust iseloomustavad olulised suhtarvud olid:

Lühiajalise võla kattekordaja	5.3 x
Likviidsuskordaja	3.2 x
Omakapitali osakaal varades	72%
Intressikulude kattekordaja	3.3 x
Tegevustulukus	9.6%
ROE	1.8%
ROA	1.3%

ROE ja ROA suhteliselt tagasihoidlik suurus on tingitud põhiliselt sellest, et 1998. aasta oli E.L.L. Kinnisvara jaoks algusaasta ja tegeldi investeeringute teostamisega, mis hakkasid tulu tootma alles aasta lõpul (Electroluxi hoone) või pikaajaliselt järgnevate aastate jooksul.

1998. aasta keskel viidi läbi suunatud aktsiakapitali laiendamine, mille käigus suurenes E.L.L. Kinnisvara aktsiakapital 89 995 000 krooni võrra 99 995 000 kroonini. Täiendavad 8 999 500 aktsiat märkis 100% Merko Ehitus.

1999. aasta põhilisteks eesmärkideks on eelpoolnimetatud 1998. aastal alustatud projektide lõpetamine ja E.L.L. Kinnisvarale kuuluvate kinnistute kinnisvara arendamine ja ettevalmistamine ehitustegevuseks.

1999. aastasse on planeeritud elu- ja ärihoone Vilmsi 44 ehitustegevuse lõpetamine, enamiku (90%) korterite müük ning äripindade väljarentimine, samuti on planeeritud suurendada osalust Hansa Hotellis kuni 66% osakapitalist, investeerides lisaks siiani investeeritud 6.5 miljonile kroonile veel 19.9 miljonit krooni.

Alustatava kinnisvaraprojektina pööratakse põhitähelepanu Sikupilli kvartali väljaarendamisele ja müümisele või rentimisele erinevatele suurkorporatsioonidele.

E.L.L. Kinnisvara nõukogu koosneb kolmest liikmest ja juhatus 2 liikmest. Nõukogu ja juhatuse liikmetele tasu ei maksta. Juhatuse liikmed on põhikohaga tööl E.L.L. Kinnisvaras, brutotöötasuga 1998. aastal 294 000 krooni. Keskmine põhikohaga töötajate arv oli 1998. aastal 4, kelle brutotöötasu moodustas 683 202 krooni.

### Kasumiaruanne

<i>kroonides</i>		1997	1998
Realiseerimise netokäive	<i>Märkus 1</i>	0	19 348 442
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	<i>Märkus 2</i>	0	14 028 700
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivara valmistamisel	<i>Märkus 3</i>	0	47 011 944
Muud äritulud	<i>Märkus 4</i>	0	187 000
<b>ÄRITULUD KOKKU</b>		<b>0</b>	<b>80 576 086</b>
Kaubad, toore, materjal ja teenused	<i>Märkus 5</i>	0	61 128 837
Mitmesugused tegevuskulud	<i>Märkus 6</i>	49 723	2 674 938
Tööjõu kulud		0	908 658
palgakulud		0	683 202
sotsiaalmaksud		0	225 457
Kulum		0	12 196 810
põhivara kulum ja väärtuse langus		0	885 810
käibevarade allahindlus	<i>Märkus 14</i>	0	11 311 000
Muud ärikulud	<i>Märkus 7</i>	0	187 003
<b>ÄRIKULUD KOKKU</b>		<b>49 723</b>	<b>77 096 246</b>
<b>ÄRIKASUM (-KASUM)</b>		<b>-49 723</b>	<b>3 479 840</b>
<b>Finantstulud</b>		<b>335 701</b>	<b>305 622</b>
Finantstulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt		0	165
Muud intressi- ja finantstulud	<i>Märkus 9</i>	335 701	305 457
<b>Finantskulud</b>		<b>495</b>	<b>1 080 069</b>
Sidusettevõtete aktsiate ja osadega seotud finantskulud		0	21 929
Intressikulud		0	1 058 140
Muud finantskulud		495	0
<b>KASUM (-KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST</b>		<b>285 483</b>	<b>2 705 393</b>
Tulumaks		74 226	0
Edasilükatud tulumaks	<i>Märkus 10</i>	0	830 680
<b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)</b>		<b>211 257</b>	<b>1 874 713</b>

### Kasumiaruanne

Skeem 2 kuni ärikasumini

<i>kroonides</i>		1997	1998
Realiseerimise netokäive		0	19 348 442
Realiseeritud toodete (kaupade, teenuste) kulu		0	2 263 626
<b>BRUTOKASUM (-KAHJUM)</b>		<b>0</b>	<b>17 084 816</b>
Turustuskulud		0	91 445
Üldhalduskulud	<i>Märkus 8</i>	49 723	2 389 528
Muud äritulud		0	187 000
Muud ärikulud		0	11 311 003
sh. käibevara allahindlus		0	11 311 000
<b>ÄRIKASUM (-KAHJUM)</b>		<b>-49 723</b>	<b>3 479 840</b>

**Bilanss**

<i>kroonides</i>		31.12.97	31.12.98
<b>KAIBEVARA</b>		<b>7 404 512</b>	<b>64 367 489</b>
Raha ja pangakontod		104 512	860 922
Aksiad ja muud väärtpaberid		7 300 000	0
Nõuded ostjate vastu		0	260 952
ostjatelt laekumata arved	<i>Märkus 11</i>	0	260 952
Mitmesugused nõuded		0	37 583 834
nõuded tütar- ja ematettevõtetele		0	37 471 845 <sup>4</sup>
muud lühiajalised nõuded	<i>Märkus 12</i>	0	111 989
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	<i>Märkus 13</i>	0	164 110
muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		0	164 110
Varud	<i>Märkus 14</i>	0	25 497 671
lõpetamata toodang		0	14 028 700
ostetud kaubad müügiks		0	11 468 971
<b>PÕHIVARA</b>		<b>2 880 971</b>	<b>77 143 469</b>
Pikaajalised finantsinvesteeringud		0	9 807 639
tütarettevõtete aktsiad või osad	<i>Märkus 15</i>	0	47 364
sidusettevõtete aktsiad või osad	<i>Märkus 16</i>	0	28 071
muud aktsiad, osad ja võlatähed	<i>Märkus 17</i>	0	1 450 000
mitmesugused pikaajalised nõuded	<i>Märkus 18</i>	0	8 282 204
Materiaalne põhivara	<i>Märkus 19</i>	2 880 971	67 335 830
maa ja ehitised		2 880 971	55 848 787
hoonestusõigus		0	10 812 401
muu inventar, tööriistad, sisseseade ja muud		0	337 383
akumuleeritud põhivara kulum		0	-885 810
lõpetamata ehitus		0	1 184 147
ettemaksed materiaalse põhivara eest		0	38 922
<b>AKTIVA KOKKU</b>		<b>10 285 483</b>	<b>141 510 958</b>
<b>LÜHIAJALISED KOHUSTUSED</b>		<b>74 226</b>	<b>12 056 262</b>
Võlakohustused		0	8 848 327
pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil		0	3 456 000
lühiajalised laenud krediidiasutustelt	<i>Märkus 24</i>	0	5 392 327
Ostjate (tellijate) ettemaksed toodete ja kaupade eest	<i>Märkus 20</i>	0	2 680 038
Võlad hankijatele		0	159 721
hankijatele tasumata arved		0	159 721
Mitmesugused võlad		0	19 980
võlad tütar- ja ematettevõtetele		0	19 980
Maksuvõlad	<i>Märkus 21</i>	74 226	135 099
Viitvõlad		0	213 097
võlad töövõtjatele		0	98 147
intressivõlad		0	114 950
<b>PIKAAJALISED KOHUSTUSED</b>		<b>0</b>	<b>27 374 680</b>
Pikaajalised võlakohustused		0	26 544 000
pangalaenud	<i>Märkus 24</i>	0	26 544 000
Pikaajalised eraldised		0	830 680
edasilükatud tulumaks		0	830 680
<b>OMAKAPITAL</b>	<i>Märkus 22</i>	<b>10 211 257</b>	<b>102 080 016</b>
Aksiakapital		10 000 000	99 995 000
Reservid		0	100 000
kohustuslik reservkapital		0	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		0	111 257
Aruandeaasta kasum		211 257	1 874 713
Valuutakursi muutuse mõju		0	-954
<b>PASSIVA KOKKU</b>		<b>10 285 483</b>	<b>141 510 958</b>

<sup>4</sup> Nõuded ema- ja tütarettevõtetele (tuh kroonides)  
Lühiajaline laen  
Tasumata teenused (mitmesugused teenused)

37 471  
26 600  
10 871

**Rahavoogude aruanne**

<i>kroonides</i>	1997	1998
<b>Aritegevusest</b>		
Kasum majandustegevusest (enne maksustamist)	285 483	2 705 393
<b>Korrigeerimised</b>		
Amortisatsioon	0	885 810
Muud korrigeerimised	<i>Märkus 23</i> -335 701	811 643
<b>Käibekapitali muutused</b>		
Aktsiad ja väärtpaberid	-7 300 000	7 300 000
Nõuded	0	-37 844 786
Ettemakstud kulud	0	-164 110
Varud	0	-25 497 671
Ostjate ettemaksud	0	2 680 038
Võlad hankijatele	0	159 721
Mitmesugused võlad	0	8 868 307
Maksuvõlad	0	135 099
Viitvõlad	0	60 951
<b>RAHAVOOG PÕHITEGEVUSEST</b>	<b>-7 350 218</b>	<b>-39 899 605</b>
<b>Intressid</b>		
Saadud intressid	335 701	305 457
Makstud intressid	0	-943 189
<b>Tulumaks</b>		
Makstud tulumaksu	0	-74 226
<b>ÄRITEGEVUSE RAHAVOOG</b>	<b>-7 014 517</b>	<b>-40 611 563</b>
<b>Investeeringustegevuse rahavoog</b>		
Tütarettevõtete soetamine	0	-47 681
Sidusettevõtete soetamine	0	-50 000
Muude pikaajaliste investeeringute soetamine	0	-9 376 992
Pikaajaliste laenu andmine	0	-355 685
Materiaalse põhivara soetamine	-2 880 971	-65 340 669
<b>INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOG</b>	<b>-2 880 971</b>	<b>-75 171 027</b>
<b>Finantseerimistegevuse rahavoog</b>		
Laekumised aktsiaemissioonist	10 000 000	89 995 000
Laenu võtmine	0	26 544 000
<b>FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD</b>	<b>10 000 000</b>	<b>116 539 000</b>
<b>ETTEVÖTTE RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>104 512</b>	<b>756 410</b>

**Arvestuspõhimõtted**

E.L.L. Kinnisvara finantsaruanded on koostatud vastavuses Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ja Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardites (IAS) sätestatud põhimõtetega. Aruanded on koostatud Eesti kroonides.

Tulude, kulude ja kasumi kajastamiseks on kasutatud kasumiaruande 1. skeemi. Kasumiaruande ärikuludes sisalduvate turustuskulude ja üldhalduskulude eristamiseks on täiendavalt koostatud kasumiaruande 2. skeemi kohaselt.

**Tütar- ja sidusettevõtete arvestuse meetod**

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on kajastatud laiendatud kapitaliosaluse meetodil.

**Kauba- ja tootmisvarude arvestus**

Kauba- ja tootmisvarud on hinnatud lähtuvalt sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Kuludesse kandmine toimub FIFO meetodil.

**Materiaalse põhivara arvestus**

Materiaalse põhivarana on kajastatud varad kasutuseaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, kulumit arvestatakse lineaarselt.

**Märkus 1**

<b>Realiseerimise netokäive</b>	<b>19 348 442</b>
teenuste müügi tulu	13 195 546
renditulud	6 152 896

**Märkus 2**

<b>Lõpetamata toodang</b>	<b>14 028 700</b>
J. Vilmsi 44 / J. Poska 4 ehitatav elamu-ärihoone	14 028 700

**Märkus 3**

<b>Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivara valmistamisel</b>	<b>47 011 944</b>
Mustamäe tee 24 asuv Electrolux Eesti ärihoone	45.8 milj
Nõmme tee 87/ Kajaka 37 ridaelamu projekteerimise kulud	0.8 milj
Trepimäe puhkeküla	0.4 milj

**Märkus 4**

<b>Muud äritulud</b>	<b>187 000</b>
Tartu mnt 87 renditavate pindade elekter	187 000

**Märkus 5**

<b>Kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>61 128 837</b>
Mustamäe tee 24 asuv Electrolux Eesti ärihoone	45.8 milj
J. Vilmsi 44 / J. Poska 4 ehitatav elamu-ärihoone	14.0 milj
Nõmme tee 87 / Kajaka 37 ridaelamu projekteerimise kulud	0.8 milj
Trepimäe puhkeküla	0.4 milj

**Märkus 6**

<b>Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>2 659 671</b>
Rendikulud	200 934
Allrendikulud	1 242 896
Kindlustuskulud	47 254
Maksud, riigilõivud	349 981
Muud teenused	818 606

**Märkus 7**

<b>Muu ärikulu</b>	<b>187 003</b>
Tartu mnt 87 renditavate pindade elekter ja viivis	187 003

**Märkus 8**

<b>Üldhalduskulu</b>	<b>2 389 528</b>
Palk, sotsiaalmaksud	908 658
Transpordikulud	91 445
Rendikulud, hooldus	200 934
Kontoritarbed, side-, esinduskulud	241 071
Muud kulud	947 420

**Märkus 9**

<b>Muud intressi- ja finantstulud</b>	<b>305 457</b>
Intressid rahaturufondi osakutelt	299 990
Intressid pangasaldodelt	5 467



**Märkus 10**

Edasilükatud tulumaks Edasilükatud tulumaksukohustus 830 680 krooni tekkis põhivara raamatupidamisliku ja maksuamortisatsiooni määrade erinevusest

**Märkus 11**

Nõuded ostjate vastu Ostjatelt laekumata arved allrendi teenuste eest

**Märkus 12**

Muud lühiajalised nõuded Lühiajalised laenud 110 724 krooni ja avansid aruandvate isikutega 1 265 krooni

**Märkus 13**

<b>Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud</b>	<b>164 110</b>
Kindlustus	12 718
Hoonestusõiguse poolaastatasu	95 750
Muud ettemakstud kulud	55 642

**Märkus 14**Varud

Tooraine ja materjalide hindamisel on rakendatud FIFO meetodit.

Varud on toodud soetusmaksumuses.

Lõpetamata toodang on pooleli olev kinnistu Vilmsi 44 / Poska 2 ehitusteenuste eest 14 028 700 krooni.

Ostetud kaubad müügiks: kinnistu Sadama 1 — 9 794 840 krooni ja maa Vilmsi/Poska — 1 674 131 krooni.

Käibevarades on allahinnatud kinnistu Sadama 1 soetusmaksumuses 21 105 840 krooni, allahindluse summa on 11 311 000 krooni.<sup>5,6</sup>

**Märkus 15**Tütarettevõtete aktsiad

Tütarettevõtte SIA E.L.L. REAL ESTATE

Address: Lāti Vabariik, Riia, Republicas Laukums 2

Aktiakapital asutamisel oli 2000 LVL, millest E.L.L. Kinnisvara omab 100% aktsiatest

Soetusmaksumus	47 846
seisuga 31.12.98 ümberhinnatud	-482
Investeering aasta lõpus	47 364

**Märkus 16**Sidusettevõtete aktsiad

Sidusettevõtte HANSA HOTELL — osalus 50%

Address: Mustamäe tee 4, Tallinn

<sup>5</sup> Allahindluse põhjuseks oli kinnistu, Sadama tn 1, bilansilise väärtuse erinevus antud vara turuväärtusest. E.L.L. Kinnisvara juhtkonna poolt antud hinnangu aluseks olid aruande koostamise ajaks sõlmitud lepingud kinnistu müügiks.

<sup>6</sup> Vt ka "E.L.L. Kinnisvara omandis olevad kinnisasjad — Sadama tänava kinnistu"

Osakapital asutamisel oli 100 000 krooni, milles E.L.L. Kinnisvara omab 50% osalust.

Osakapital	50 000
1998. a. kahjum	-17 209
eelnevate perioodide kahjum	-4 720
Investeering aasta lõpus	28 071

### Märkus 17

Muud aktsiad, osad ja võlatähed

AS Betola — 1 450 000

### Märkus 18

<b>Mitmesugused pikaajalised nõuded</b>	<b>8 282 204</b>
Hansa Hotell	6 450 000
AS Tornimäe Kinnisvara	1 443 000
E.L.L. Nekilnojamas Turtas	33 519
ELKE Autorendi AS	355 685

### Märkus 19

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

	jääkväärtus 01/01/98	soetamine	kulum	jääkväärtus 31/12/98
Ehitised		45 769 402	-763 630	45 005 772
Maa	2 880 971	7 198 413		10 079 384
Hoonestusõigus		10 812 401	-90 100	10 722 301
Muu inventar		337 383	-32 080	305 303
	2 880 971	64 117 599	-885 810	66 112 760

Amortisatsiooninormid aastas on põhivara liikide lõikes järgmised:  
hoonestusõigus 2%, ehitised 4%, muu inventar 25%.

### Märkus 20

Ostjate ettemaksud toodete ja kaupade eest

Seoses korterikinnistu Vilmsi/Poska valmimisega 1999. aasta kevadel on sõlmitud ostjatega eellepingud osamakseteks.

### Märkus 21

Maksuvõlad

Käibemaks	108 386
Sotsiaalmaksud	26 713

### Märkus 22

Omakapitali muutuste aruanne

	Aksiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum
Algbilanss	10 000 000		211 257
Reservkapitali muutus		100 000	-100 000
Aktsiaemissioon	89 995 000		
Lõppbilanss	99 995 000	100 000	111 257

Valuutakursi muutuse mõju 954 krooni on välisvaluutas soetatud investeeringu ümberhindlus.

**Märkus 23**

<b>Muud korrigeerimised</b>	<b>811 643</b>
Puhkusereservi muutus	37 196
Kasum pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	-165
Kahjum pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	21 929
Intressitulu	-305 457
Intressikulu	1 058 140

**Märkus 24**Tagatised ja panditud vara

Seisuga 31.12.98 kehtis järgmine leping E.L.L. Kinnisvara ja Hansapanga vahel: Laenuleping nr 98-04952-1 summas 30 miljonit krooni ja notariaalselt asjaõiguslepinguga kohustise tagatis: hüpoteek I järjekohal kinnistule Mustamäe tee 24, Merko Ehitus solidaarne käendus.

Seisuga 31.12.98 kehtis järgmine käibekapitalilaen E.L.L. Kinnisvara ja Ühispanga vahel: Laenuleping nr 98195 vastavalt kirjalikule taotlusele summas 24 miljonit krooni, millest on kasutatud 5 393 327 krooni — tagatiseks hüpoteek kinnistule asukohaga Vilmsi 44/ Poska 4.

Enam kui 10% aktsiatega määratud hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri seisuga 31.12.98:

MERKO EHITUS, Tule 21, 76505 Saue; registrikood 10068022.

Seltsil on kokku 9 999 500 nimelist aktsiat nimiväärtusega 10 krooni.

**Audiitori järeldusotsus**

E.L.L. Kinnisvara AS aktsionäridele

Oleme kontrollinud E.L.L. KINNISVARA AS 31.12.1998 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitoritegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme kontrollinud tõendusmaterjale, mille põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 1998. aasta finantstulemuseks kasumit 1 874 713 krooni ning bilansimahuks seisuga 31.12.1998 141 510 958 krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt E.L.L. KINNISVARA AS majandustegevuse tulemit ja finantsseisundit seisuga 31.12.1998.

Tallinnas, 4. veebruaril 1999

Audit EA

Malle Rannik

Vannutatud audiitor

## MERKO EHITUSE KONSOLIDEERITUD PRO FORMA AUDITEERIMATA FINANTSARUANDED

seisuga 31. märts 1999

**Bilanss**

<i>tuh kroonides</i>	<b>TEGELIK</b>	<b>PRO FORMA</b>
<b>KAIBEVARA</b>	<b>220 581</b>	<b>210 754</b>
Raha ja pangakontod	18 953	17 165
Aksiad ja muud väärtpaberid	43 397	42 886
Nõuded ostjate vastu	84 157	84 056
Ostjatele laekumata arved	84 187	84 086
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-30	-30
Mitmesugused nõuded	26 052	45 967
Nõuded sidusettevõtetele	1 131	1 131
Muud lühiajalised nõuded	24 921	44 836
Viitlaekumised	2 551	2 539
Intressid	727	715
Muud viitlaekumised	1 824	1 824
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	12 652	12 460
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 051	5 032
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	7 601	7 428
Varud	32 819	5 681
Tooraine ja materjal	1 664	1 664
Lõpetamata toodang	26 791	0
Valmistoodang	53	53
Ostetud kaubad müügiks	3 823	3 476
Ettemaksed hankijatele	488	488
<b>PÕHIVARA</b>	<b>134 779</b>	<b>56 375</b>
Pikaajalised finantsinvesteeringud	30 531	13 507
Sidusettevõtete aksiad	12 741	8 184
Muud aksiad, osad ja võlatähed	2 317	867
Mitmesugused pikaajalised nõuded	15 473	4 456
Materiaalne põhivara	102 693	41 313
Maa ja ehitised	88 078	32 943
Hoonestusõigus	7 765	1 687
Masinad ja seadmed	11 718	11 718
Muu inventar, tööriistad, sisseseade ja muud	9 005	8 667
Akumuleeritud põhivara kulum	-15 118	-13 721
Lõpetamata ehitus	1 206	19
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	39	0
Immateriaalne põhivara	1 555	1 555
Arenguväljaminekud	5	5
Firmaväärtus	1 550	1 550
<b>AKTIVA KOKKU</b>	<b>355 360</b>	<b>267 129</b>

<i>tuh kroonides</i>	TEGELIK	PRO FORMA
<b>LUHIAJALISED KOHUSTUSED</b>	<b>155 838</b>	<b>159 501</b>
Võlakohustused	14 806	12 215
Tagatiseta võlakohustused, v.a. pangalaenu	182	182
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	2 590	0
Lühiajalised laenu krediidiasutustelt	12 034	12 033
Ostjate ettemaksud	20 123	14 046
Hankijatele tasumata arved	42 859	55 425
Mitmesugused võlad	8 719	8 719
Võlad tütar- ja emaettevõtetele	1 816	1 816
Võlad sidusettevõtetele	6 903	6 903
Maksuvõlad	3 729	3 613
Viitvõlad	7 036	6 917
Võlad töövõtjatele	5 117	4 998
Intressivõlad	195	195
Muud viitvõlad	1 724	1 724
Lühiajalised eraldised	2 642	2 642
Muud ettemaksud tulevaste perioodide tulud	55 924	55 924
<b>PIKAAJALISED KOHUSTUSED</b>	<b>36 892</b>	<b>9 517</b>
Pikaajalised võlakohustused	34 629	8 085
Mittekonverteeritavad võlakohustused	8 085	8 085
Pangalaenu	26 544	0
Võlad tütar- ja emaettevõtetele	42	42
Muud pikaajalised eraldised	2 221	1 390
<b>OMAKAPITAL</b>	<b>159 955</b>	<b>95 436</b>
Aktsiakapital	88 500	88 500
Aazho	2 950	2 950
Kohustuslik reservkapital	2 950	2 950
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	58 753	58 753
Aruandeaasta kasum	6 188	-58 331
Kursivahe	614	614
<b>VÄHEMUSOSA</b>	<b>2 675</b>	<b>2 675</b>
<b>PASSIVA KOKKU</b>	<b>355 360</b>	<b>267 129</b>

### Kasumiaruanne

<i>tuh kroonides</i>	TEGELIK	PRO FORMA
Realiseerimise netokäive	155 867	169 225
Lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	12 110	-47
Muud äritulud	3 857	3 857
<b>ÄRITULUD KOKKU</b>	<b>171 834</b>	<b>173 035</b>
Kaubad, toore, materjal ja teenused	132 684	132 684
Mitmesugused tegevuskulud	16 397	15 177
Töjõu kulud	11 021	10 736
palgakulud	8 290	8 076
sotsiaalmaksud	2 731	2 660
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 274	1 764
Muud ärikulud	637	637
<b>ÄRIKULUD KOKKU</b>	<b>163 013</b>	<b>160 998</b>
<b>ÄRIKASUM</b>	<b>8 821</b>	<b>12 037</b>
Finantstulud sidusettevõtete aktsiatelt	1 579	1 579
Kasum valuutakursi muutustest	389	389
Muud intressi- ja finantstulud	1 736	1 713
<b>FINANTSTULUD KOKKU</b>	<b>3 704</b>	<b>3 681</b>
Tütarettevõtete aktsiaga seotud finantskulud	0	68 848
Sidusettevõtete aktsiaga seotud finantskulud	1 016	595
Intressikulud	1 732	1 021
Kahjum valuutakursi muutustest	49	45
Muud finantskulud	64	64
<b>FINANTSKULUD KOKKU</b>	<b>2 861</b>	<b>70 573</b>
<b>KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST</b>	<b>9 664</b>	<b>-54 855</b>
Kasum enne tulumaksustamist	9 664	-54 855
Tulumaks	3 295	3 295
Edasilükatud tulumaks	-111	-111
<b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM</b>	<b>6 480</b>	<b>-58 039</b>
s.h. vähemusosa	292	292
<b>KONTSERNI PUHASKASUM</b>	<b>6 188</b>	<b>-58 331</b>