

## TEGEVUSARUANNE

### Üldinfo

Ettevõtte moodustus jagunemisel ASist Järvevana, mille tulemusena eraldati ning anti üle ASile Merko Ehitus kogu ehitusettevõtte majandustegevusega seotud varakogum, sh kõik sõlmitud ehitus-, alltöövõtu- ja tarnelepingud, tehnika, seadmed ja töötajad, kogu erialane oskusteave ja rahavood katkematult jätkuvast majandustegevusest, va kriminaalasjast nr 05913000055 tulenevad kohustused, sealhulgas tasumisele kuuluvad kahjuhüvitised, trahvid ning muud nõuded, kohtukulud ja kriminaalasjast tulenevate võimalike kohustuste kattevarad kogusummas 250 mln krooni ulatuses likviidseid varasid. Ettevõttel puudub tavapärase majandustegevus ning tema tegevuse ainsaks eesmärgiks on ettevõtte ning aktsionäride huvide kaitsmine pikaleveninud maadevahetuse kriminaalasjas.

14. märtsil 2008 otsustasid ASi Järvevana juhatus ja nõukogu ühisel koosolekul restruktureerida ettevõtte ning eraldada majandustegevuse maadevahetuse kriminaalasjast. Juhtkonna hinnangul tagab ettevõtte restruktureerimine parimal viisil ettevõtte jätkusuutliku arengu ning aktsionäride ja töötajate huvid pikale veninud maadevahetuse kriminaalasjas.

15. aprillil 2008 esitas AS Järvevana juhtkond ettevõtte restruktureerimiskava ([http://www.baltic.omxnordicexchange.com/market/?pg=news&news\\_id=222601](http://www.baltic.omxnordicexchange.com/market/?pg=news&news_id=222601)), mille kohaselt jagatati AS Merko Ehitus selliselt, et AS Merko Ehitus ettevõtte, st vara (va 250 mln krooni ulatuses likviidseid varasid), kohustused ning lepingud ja ärinimi eraldatakse ja antakse üle asutatavale äriühingule.

Vastavalt jagunemiskavale (<http://www.merko.ee/upload/File/Restruktureerimise%20dokumendid/AS%20Merko%20Ehitus%20jagunemiskava%20EST.pdf>) andis AS Järvevana jagunemisel ASile Merko Ehitus üle kogu ehitusettevõtte majandustegevusega seotud varakogumi, sh kõik sõlmitud ehitus-, alltöövõtu- ja tarnelepingud, tehnika, seadmed ja töötajad, kogu erialase oskusteabe ja rahavood katkematult jätkuvast majandustegevusest ning seltsi ainsaks tegevuseks jäi aktsionäride huvisid arvestava kiire õigeaegsuse lahenemise leidmine kriminaalasjale nr 05913000055 ([http://www.baltic.omxnordicexchange.com/market/?pg=news&news\\_id=226058](http://www.baltic.omxnordicexchange.com/market/?pg=news&news_id=226058)).

3. juunil 2008 kiitis aktsionäride üldkoosolek ([http://www.baltic.omxnordicexchange.com/market/?pg=news&news\\_id=226095](http://www.baltic.omxnordicexchange.com/market/?pg=news&news_id=226095)) heaks ettevõtte jagunemise aktsiaseltsideks uus Merko Ehitus (registrikood 11520257) ja Järvevana (registrikoodiga 10068022).

1. augustil 2008 registreeris Harju Maakohtu registriosakond äriregistris AS Merko Ehitus (registrikoodiga 10068022, uue ärinimega Aktsiaselts Järvevana) jagunemise aktsiaseltsideks Merko Ehitus (registrikood 11520257) ja Järvevana (registrikoodiga 10068022).

03. aprillil 2009 esitas prokuratuur maadevahetuse kriminaalasjas ASile Järvevana süüdistuse altkäemaksu andmises. Samal päeval kuulutati AS Järvevana kahtlustatavaks Ivo Parbusega seotud pistiseandmise kriminaalasjas. Kahtlustuse kohaselt andis ettevõtte esindaja ametiisikule 15 000 kroonise kinkekaardi kahe detailplaneeringu ja ühe ehitusprojekti kiirema menetlemise eest ([http://www.nasdaqomxbaltic.com/market/?pg=news&news\\_id=232450](http://www.nasdaqomxbaltic.com/market/?pg=news&news_id=232450)).

## Äritegevus

ASil puudub aktiivne majandustegevus. Ettevõtte ainsaks arvestatavaks sissetulekuks on ettevõtte likviidsete varade paigutamisest teenitav finantstulu. Perioodil 01.08.2008-31.12.2008 teenis AS Järvevana 3,7 mln krooni finantstulu. Ettevõtte 2008. aasta tulemused kajastavad ka jagunemiseelse AS Järvevana 7 kuu finantsnäitajaid.

Alates 01. augustist 2008 töötab ASis Järvevana üks inimene – juhataja Toomas Annus. Vastavalt juhatuse liikmega sõlmitud teenistuslepingule tasuti juhatuse liikmele viie kuu eest 152 tuhat krooni. Juhatusel liikmele ennetähtaegsel tagasikutsumisel või teenistuslepingu mittepikendamisel makstakse liikmele lahkumistasu, mis võrdub tema viimase 24 kuu põhipalgaga. Kuni ettevõtte jagunemiseni 01.08.2008, oli AS Järvevana juhatus 5-liikmeline ning juhatusele maksti 2008. aastal töötasudena kokku 9317,7 tuhat krooni.

ASi Järvevana nõukogu on 3-liikmeline. Nõukogu liikmetele maksti töötasudena 2008. aastal 5695 tuhat krooni, sh AS Järvevana jagunemisjärgsel viiel kuul kokku 50 tuhat krooni. Vastavalt aktsionäride erakorralise koosoleku poolt heakskiidetud uuele tasustamise põhimõttele oleks nõukogu liikmete 12 kuu töötasu kujunenud 120 tuhat krooni. Ennetähtaegsel tagasikutsumisel või volituste mittepikendamisel nõukogu liikmetele lahkumishüvitist ei maksta.

## Äritegevuse riskid

Krediidirisk. Kuna ettevõttel puudub tavapärane majandustegevus ning sellest tulenevad nõuded, on debitoorsest võlgnevusest johtuv krediidirisk ettevõtte jaoks ebaoluline. Seisuga 31.12.2008 puudusid ettevõttel maksetähtaega ületanud nõuded.

Suurimaks krediidiriskiks ettevõtte jaoks on jagunemise käigus AS Merko Ehitus vastu tekkinud 225,0 mln kroonine nõue. Juhtkonna hinnangul on AS Merko Ehitus krediidirisk käesoleval hetkel hea (31.12.2008 seisuga oli ettevõtte omakapitali määr 54%, maksevõimekordaja (quick ratio) 1,3), samas peab ettevõtte juhtkond nimetatud riski hajutamist 2009. aastal üheks olulisemaks eesmärgiks. Ettevõtte vabu rahalisi vahendeid hoitakse hea krediidireitinguga (Moody'se reiting Baa3/D ja enam) pankade lühiajalistes deposiitides.

Intressirisk. Tulenevalt ettevõtte kapitalistruktuurist puuduvad ettevõttel intressikandvad kohustused ning intressirisk avaldub ettevõtte jaoks varade tootlikkuse võimalikus languses. 31.12.2008 seisuga oli ASil Järvevana 150 mln krooni ulatuses intressikandvaid varasid, sh 25 mln krooni lühiajalisi pangahoiused ning 125 mln kroonine laen ASile Merko Ehitus. Kuna ettevõttel puudub otsene majandustegevus, siis on ettevõtte jaoks oluline intressitulude suurus ning regulaarsus. Ettevõtte 2009. aasta prioriteediks on krediidiriskide hajutamine ning varadele parema tootluse saavutamine.

Likviidsusrisk. Tulenevalt ettevõtte varade struktuurist on ettevõtte likviidsusnäitajad väga head ning pigem tuleks ettevõttel vaadata pikema maturiteediga ja parema tootlusega varaklasse. Kuna ootus kriminaalmenetluse lõpetamisest rikkumise ja tõendite puudumisel ei realiseerunud, otsib juhtkond ettevõtte varadele pikema tähtaja ja parema tootlusega alternatiive.

Valuutarisk. Lepingute sõlmimisel ning kohustuste võtmisel eelistab ettevõtte Eesti krooni välisvaluutadele. Tulenevalt viimasel ajal tihenunud spekulatsioonidest Balti riikide valuutade püsivuse suhtes, on kontsern korrigeerinud valuutariskide käsitlust ning pöörab senisest enam tähelepanu valuutade tasakaalustatusele varade ning kohustuste lõikes. Seisuga 31.12.2008 oli kontserni varadest 49,5% ning kohustusest 0% nomineeritud välisvaluutas.

Juriidilised riskid. Johtuvalt lepingute, regulatsioonide ning seaduste erinevast tõlgendusest eksisteerib risk, et mõni tellija, töövõtja või järelevalveorgan hindab ettevõtte tegevust seaduste või lepingutega vastuolus olevaks.

Juriidiline risk on ASi Järvevana üks suuremaid ning määramatuid ettevõtte tegevusega seotud riske. Seisuga 31.12.2008 oli kontsern moodustanud maadevahetuse kriminaalasjast tulenevate võimalike kahjunõuete ning kohtukulude katteks eraldise summas 17,5 mln krooni.

3. aprillil 2009 esitas Riigiprokuratuur ASile Järvevana ja Toomas Annusele süüdistusakti, (mis kannab 31.03.2009 kuupäeva) maadevahetuse kriminaalasjas nr. 05913000055, milles täpsustati eelnevalt esitatud kahtlustuse sisu ning mille kohaselt süüdistatakse AS Järvevana järgnevates episoodides:

1. Väidetav altkäemaksu lubamine Villu Reiljan'ile

a) Väidetav altkäemaksu lubamine Villu Reiljan'ile seisneb erakonnakaaslasel Lea Kiivit'ile korteri tasuta kasutusse andmises.

Ettevõttele teadaolevalt soovis L.Kiivit osta korteri aadressil Rävala pst 19-33 Tallinnas (67,7 ruutmeetrit) müügiväärtusega 1 624 650 krooni koos parkimiskoha ja lisatöödega. Kuna L.Kiivit ei sõlminud mõistliku aja jooksul ostu-müügilepingut, müüs ettevõtte korteri kolmandale isikule. Väidetavalt ostis L.Kiivit sama kinnisasja koos parkimiskohaga 11.10.2006. Ettevõtte ei ole korterit tasuta kasutusse andnud. Ettevõtte on seisukohal, et võtmete üleandmine potentsiaalsetele ostjatele on tavapärane.

b) Väidetav lubadus Villu Reiljan'ile võimaldada temal või tema poolt nimetatud isikul omandada süüdistuses määratlemata äriühingus osalus. Süüdistus on täiesti arusaamatu, kuna pole isegi selgitatud, kas selline äriühing üldse eksisteeris. Ettevõttele teadaolevalt ei ole Villu Reiljan ise ega ka läbi variisiku kaasosanik üheski Toomas Annus'ega seotud äriühingus.

2. Väidetav altkäemaksu andmine Kalev Kangur'ile

a) AS Järvevana süüdistatakse Kalev Kangur'ile sisustatud korteri müümises alla turuhinna. Aktsiaselts müüs korteri aadressil Lossi 18/Soone 3 Tallinnas (65,8 ruutmeetrit) maksumusega 1 000 000 krooni 30.12.2003 aktsiaseltsile Hansa Liising Eesti, mille liisinguvõtjaks oli osühing Sootel, kes omakorda olevat müünud selle korteri 07.02.2005 Kalev Kangur'ile.

Aktsiaselts Järvevana ei ole kunagi Kalev Kangur'ile korterit müünud ega ei ole mingil moel seotud AS Hansa Liising Eesti, osühingu Sootel ja Kalev Kangur'i vaheliste tehingutega.

b) Süüdistuses esitatud väite kohaselt vahetas AS Järvevana Kalev Kanguri tellimusel kaks kinnistut riigiga. Ettevõtet süüdistatakse Kangur'ile võimaluse andmises osaleda varjatult OÜ KV Tarantel majandustegevuses, samuti viimatinimetatud äriühingu osa üleandmise lubamises Kangur'i poolt määratavale anonüümsele isikule.

Süüdistuse sisu ei ole ettevõttele arusaadav, ent kinnitame, et ettevõtte ei ole selliseid tegusid toime pannud.

3. Väidetav altkäemaksu andmine Ester Tuiksoo'le.

Süüdistuse kohaselt olevat AS Järvevana andnud Tuiksoole Rävala pst. 19-61 korteri tasuta kasutamise võimaluse.

Selgitame, et Ester Tuiksoo soovis omandada korterit aadressil Rävala pst 19-61 Tallinnas (54,7 ruutmeetrit) koos parkimiskohaga ja sai aktsiaseltsi Järvevana poolt pakkumise hinnaga 1 696 300 krooni. Antud korteri omandamisest Ester Tuiksoo loobus. Ettevõtte ei ole korterit tasuta kasutusse andnud.

03.04.2009 kuulutas prokuratuur AS Järvevana kahtlustatavaks Ivo Parbusega seotud pistiseandmise kriminaalasjas. Kahtlustuse kohaselt andis ettevõtte esindaja 15 000 kroonise kinkekaardi kahe detailplaneeringu ja ühe ehitusprojekti kiirema menetlemise eest Ivo Parbusele. ASile Järvevana esitati kahtlustus seetõttu, et ettevõtte omanduses on kinnistud, mille huvides on väidetavalt kahtlustuse kohane pistis antud.

Ettevõtte peab esitatud kahtlustust alusetuks.

AS Järvevana nõukogu ja juhatuse on veendunud, et ettevõtte ja tema juhtorganite tegevus on olnud korrektne ning Eesti Vabariigi seadustega kooskõlas ja suudavad seda kohtus ka tõendada.

## Aksia ja aktsionärid

AS Järvevana suuremad aktsionärid seisuga 31.12.2008

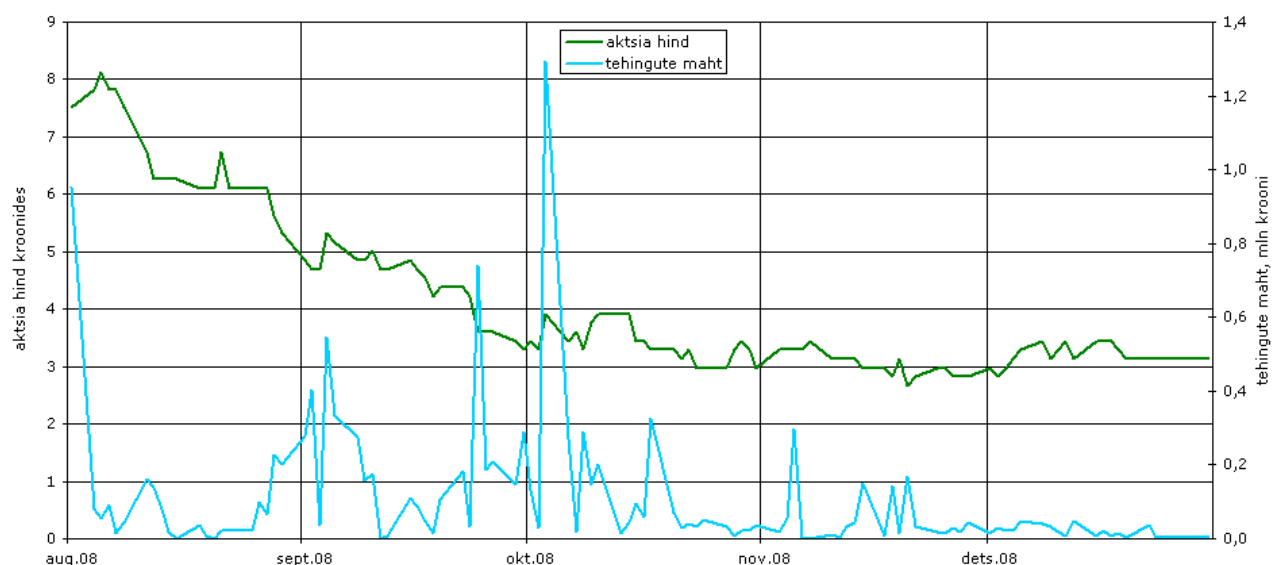
	Aktsiate arv	Osakaal
AS Riverito	12 742 686	71,99%
ING Luxembourg S.A., kliendid	963 376	5,44%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab, kliendid	773 194	4,37%
Rimonne Baltic OÜ	190 000	1,07%

Aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2008

Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
1-100	314	33,33%	15 271	0,09%
101-1000	363	38,54%	154 578	0,87%
1001-10 000	197	20,91%	747 895	4,23%
10 001 – 100 000	59	6,26%	1 521 971	8,60%
100 001 – 1 000 000	8	0,85%	2 517 599	14,22%
1 000 001 - ...	1	0,11%	12 742 686	71,99%
Kokku	942	100%	17 700 000	100%

AS Järvevana aktsiad on noteeritud NASDAQ OMX Tallinn põhinimekirjas. AS Merko Ehitus jagunemisprotsessi käigus muudeti ettevõtte ärinimi ASiks Järvevana ning alates 04.08.2008 kaubeldakse AS Järvevana aktsiatega nimetuse JRV1T all. Vahemikus 01.08.2008 kuni 31.12.2008 sooritati Järvevana aktsiatega 1244 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 2,8 mln aktsiat ning tehingute käive oli 11,5 mln krooni. Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 2,66 krooni ning kõrgeim tasemel 8,14 krooni aktsia. Aktsia sulgemishind seisuga 30.12.2008 oli 3,13 krooni.

Järvevana aktsia hinna ja kauplemissuuna dünaamika NASDAQ OMX Tallinn börsil (alates 01.08.2008)



## Hea Ühingujuhtimise Tava

NASDAQ OMX Tallinn börsil noteeritud aktsiate emitentidele kehtib alates 2006. aastast Hea Ühingujuhtimise Tava (edaspidi HÜT), mis käsitleb ettevõtte juhtimise ja aktsionäride kohtlemise head praktikat. HÜT põhimõtted on börsiettevõttele soovituslikud ning ettevõtte otsustab ise, kas ta järgib HÜTi põhialuseid või mitte. Hea Ühingujuhtimise Tava on üles ehitatud põhimõttel "täidan või selgitan" mille kohaselt peab ettevõtte selgitama oma seisukohti ja tegevust HÜTi sätete osas, mida ettevõtte ei täida.

AS Järvevana peab oluliseks aktsionäride võrdset kohtlemist, ettevõtte juhtimise läbipaistvust ja tegevuse usaldusväärset. Käesolev aruanne peatub HÜTi punktidel, mida AS Järvevana tehnilistel, majanduslikel või muudel kaalutlustel ei järgi.

### I Üldkoosolek

Ettevõtte kõrgeim juhtorgan on aktsionäride üldkoosolek, mille pädevus on reguleeritud seadusandluse ning ettevõtte põhikirjaga.

Ettevõtte avaldab üldkoosoleku toimumise aja, koha, päevakorra ning nõukogu ettepanekud päevakorrapunktide osas ühes üleriigilises päevalehes ning läbi börsisüsteemi. Üldkoosolek viiakse läbi kutses näidatud kohas, tööpäeval ning ajavahemikus kella 9.00-18.00, mis tagab enamikule aktsionäridele koosolekul osalemise võimaluse. Üldkoosolekust võib osa võtta aktsionär või tema volitatud esindaja. Üldkoosolekul ei ole lubatud pildistamine ega filmimine, kuna see võib häirida aktsionäride privaatsust. Üldkoosolekul osalemist ei võimaldata läbi sidevahendite, kuna puudub usaldusväärne lahendus aktsionäride identifitseerimiseks ning osalevate aktsionäride privaatsuse tagamiseks.

ASi Järvevana üldkoosolekul osalevad ettevõtte poolt aktsiaseltsi juhatuse esimees ning nõukogu esimees, vajadusel kaasatakse teisi nõukogu liikmeid. Ettevõtte ei pea nõukogu täiskokosseisu osalemist üldkoosolekul otstarbekaks.

### II Juhatus

ASi Järvevana juhatus on 1-liikmeline ning juhatus tegeleb ettevõtte esindamisega ja igapäevase äritegevuse juhtimisega. Juhatuse liikmega on sõlmitud kolmeaastane teenistusleping ning ettevõtte aastaaruandes avaldatakse juhatuse liikmele makstud teenistustasu. Juhataja motiveerimisel ei ole kasutatud aktsioptsioone ega täiendavaid premeerimise skeeme. Teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel ning tingimusel, et juhatuse liige ei konkureeri ettevõttega, makstakse juhatuse liikmele lahkumishüvitist, mis on võrdne liikme kahekümne nelja kuu põhitasuga.

### III Nõukogu

Ettevõtte nõukogu valib aktsionäride üldkoosolek. Nõukogu määrab ettevõtte tegevusstrateegia, kinnitab põhikirjaga nõukogu pädevusse jäetud tehinguid, valib juhatuse ning teostab üldkoosoleku välisel ajal kontrolli juhatuse tegevuse üle. ASi Järvevana nõukogu on 3-liikmeline: Teet Roopalu, Jaan Mäe ning nõukogu esimees Tõnu Toomik. Nõukogu liikmete tasud kinnitab aktsionäride üldkoosolek. Kehtiva nõukogu liikmete tasustamise korra kinnitas 03. juunil 2008 toimunud aktsionäride üldkoosolek. Teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel nõukogu liikmele lahkumishüvitist ei maksta.

#### **IV Juhatus ja nõukogu koostöö**

Juhatus ja nõukogu teevad ettevõtte huvide parimal viisil tagamiseks igakülgset koostööd. Vähemalt kord kuus toimub juhatuse ning nõukogu ühine korraline koosolek, kus juhatuse teavitab nõukogu olulistest asjaoludest ettevõtte tegevuses ning seda mõjutada võivaid riske.

#### **V Teabe avaldamine**

AS Järvevana juhindub teabe avaldamisel NASDAQ OMX Tallinn reeglistikust ning avalikustab aktsionäridele ettevõtte tegevust puudutava olulise informatsiooni koheselt, kui tal on tekkinud piisav kindlus selle õigsuses ning selles, et informatsiooni avaldamine ei kahjusta ettevõtte ega tema partnerite huve.

AS Järvevana ei avalda aasta jooksul avaldamisele kuuluva teabe esitamise kuupäevi, nn finantskalendrit, kuna usaldusväärsete tähtaegade avaldamine inkorporeeriks tähtaegadesse täiendava ajafaktori ning seaks ohtu teabe avaldamise operatiivsuse. AS Järvevana avaldab ettevõtet puudutava olulise teabe üldjuhul peale börsipäeva lõppu.

ASil Järvevana puudub tavapärane majandustegevus ning ettevõtte tegevuse edukus sõltub ettevõttele esitatud süüdistusprotsessi arengust. Juhtkonna hinnangul on algava kohtuprotsessi objektiivne kajastamine komplitseeritud ning võib raskendada kaitse töö edukat korraldamist, mistõttu ei pea juhtkond tarviliseks osalemist analüütikute ja investorite korraldatud esitlustel ja pressikonverentsidel. Kõik ettevõtte tegevusega seotud objektiivne ning oluline informatsioon edastatakse läbi börsisüsteemi ning aktsionäridel on võimalik saada täiendavat teavet aktsionäride korralisel üldkoosolekul.

#### **VI Audiitori valimine ja raamatupidamise aastaaruande auditeerimine**

Ettevõtte raamatupidamisaruanded koostatakse Euroopa Liidus kohaldatud rahvusvaheliste finantsaruannete standardite alusel.

Audiitori valikul lähtub ettevõtte audiitori sõltumatusest, pädevusest, usaldusväärsusest ning tema poolt pakutava teenuse hinnast. Ettevõtte ei avalikusta audiitorile ettevõtte auditeerimise ega osutatud konsultatsioonide eest tasutavaid summasid, kuna selline tegevus võib oluliselt halvendada ettevõtte väljavaateid konkurentsivõimelise hinnaga teenuse saamisel tulevikus.

Tehes ettepaneku uue audiitori valimiseks, esitab nõukogu üldkoosolekule ka selgituse selle muudatuse põhjustest. Lepingu jätkamisel ettevõtet eelneval majandusaastal auditeerinud audiitoriga kinnitab nõukogu oma valikuga, et audiitor on täitnud talle pandud lootused ning nõukogu on rahul pakutud teenuste kvaliteediga.

**AS Järvevana juhatuse deklareerib ja kinnitab, et 2008. majandusaasta tegevusaruanne annab juhtkonna parima teadmise kohaselt õige ja õiglase ülevaate emitendi ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtlustuste kirjeldust.**