



# **AS Merko Ehitus**

## **Kontsern**

### **Konsolideeritud majandusaasta aruanne**

Aruandeaasta algus: 01.01.2010

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

Ärinimi: AS Merko Ehitus

Põhitegevusala: ehituse peatöövõtt

Äriregistrikood: 11520257

Aadress: Järvevana tee 9G, 11314 Tallinn

Telefon: +372 680 5105

Faks: +372 680 5106

E-post: [merko@merko.ee](mailto:merko@merko.ee)

Kodulehekülg: [www.merko.ee](http://www.merko.ee)

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

Nõukogu: Tõnu Toomik, Teet Roopalu, Indrek Neivelt, Olari Taal

Juhatus: Tiit Roben, Alar Lagus, Veljo Viitmann, Andres Agukas, Jaan Mäe,  
Viktor Mõisja

## SISUKORD

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE .....                                                    | 3  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....                                      | 24 |
| KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....                                | 24 |
| KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....                           | 25 |
| KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....                      | 26 |
| KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....                               | 27 |
| LISAD .....                                                             | 28 |
| Lisa 1 Olulised arvestuspõhimõtted .....                                | 28 |
| Lisa 2 Juhtkonnapoolsed hinnangud .....                                 | 40 |
| Lisa 3 Tegevussegmentid .....                                           | 42 |
| Lisa 4 Müüdud toodangu kulu .....                                       | 44 |
| Lisa 5 Turustuskulud .....                                              | 44 |
| Lisa 6 Üldhalduskulud .....                                             | 44 |
| Lisa 7 Muud äritulud .....                                              | 45 |
| Lisa 8 Muud ärikulud .....                                              | 45 |
| Lisa 9 Finantstulud .....                                               | 45 |
| Lisa 10 Finantskulud .....                                              | 45 |
| Lisa 11 Tulumaksukulu .....                                             | 46 |
| Lisa 12 Puhaskasum aktsia kohta .....                                   | 47 |
| Lisa 13 Dividendid aktsia kohta .....                                   | 47 |
| Lisa 14 Raha ja raha ekvivalendid .....                                 | 47 |
| Lisa 15 Lühiajalised deposiidid .....                                   | 47 |
| Lisa 16 Nõuded ja ettemaksud .....                                      | 48 |
| Lisa 17 Antud laenud .....                                              | 49 |
| Lisa 18 Varud .....                                                     | 50 |
| Lisa 19 Tütarettevõtete aktsiad ja osad .....                           | 51 |
| Lisa 20 Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad ja osad .....                  | 53 |
| Lisa 21 Muud pikaajalised laenud ja nõuded .....                        | 55 |
| Lisa 22 Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustus .....                  | 56 |
| Lisa 23 Kinnisvarainvesteeringud .....                                  | 57 |
| Lisa 24 Materiaalne põhivara .....                                      | 58 |
| Lisa 25 Immateriaalne põhivara .....                                    | 59 |
| Lisa 26 Renditud vara .....                                             | 59 |
| Lisa 27 Laenukohustused .....                                           | 60 |
| Lisa 28 Võlad ja ettemaksud .....                                       | 62 |
| Lisa 29 Lühiajalised eraldised .....                                    | 63 |
| Lisa 30 Muud pikaajalised võlad .....                                   | 63 |
| Lisa 31 Laenu tagatis ja panditud vara .....                            | 64 |
| Lisa 32 Aktsiakapital .....                                             | 65 |
| Lisa 33 Lõpetamata ehituslepingud .....                                 | 65 |
| Lisa 34 Tehingud seotud osapooltega .....                               | 66 |
| Lisa 35 Tingimuslikud kohustused .....                                  | 68 |
| Lisa 36 Riskide juhtimine .....                                         | 69 |
| Lisa 37 Lisainformatsioon emajärgse ettevõtte kohta .....               | 73 |
| JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2010. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE ..... | 77 |
| SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE .....                                  | 78 |
| KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK .....                                        | 79 |
| KONTSERNI MERKO EHITUS ANALÜÜSIVATE ETTEVÖTETE KONTAKTANDMED .....      | 80 |
| EMAETTEVÖTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI .....         | 81 |

## TEGEVUSARUANNE

### Üldinfo

AS Merko Ehitus on juhtiv terviklahendusi pakkuv ehituskontsern. AS Merko Ehitus tegutseb alates aastast 1990 ning ettevõtte koduturgudeks on Eesti, Läti ja Leedu. Kontserni kuulub 32 tütarettevõtet ning 5 sidus- ja ühisettevõtet, millest suuremad on SIA Merks (100%), UAB Merko Statyba (100%), Tallinna Teede AS (100%), AS Gustaf (85%), OÜ Gustaf Tallinn (80%), AS Merko Tartu (66%), OÜ Woody (100%), OÜ Fort Ehitus (75%) ja AS Tartu Maja Betoontooted (25%).

Olulisemad 2010. aastal kontsernis toimunud muudatused:

- 22. detsembril 2010 asutas Merko Ehitus Ukrainas 100%lise tütarettevõtte LLC Merko Ukraine (registrikood 37458687). Tegemist oli formaalse toiminguga, mille eesmärgiks oli juriidilise platvormi loomine edasiseks tegevuseks uuel turul. Selle sammuga kinnitas Merko Ehitus oma strateegilist huvi tegevuse alustamiseks Ukraina turul. Loodud ettevõtte põhitegevusalaks saab olema ehitustööde projekti juhtimine Ukrainas ([http://www.nasdaqomxbaltic.com/market/?pg=details&instrument=EE3100098328&list=2&tab=news&news\\_id=246078](http://www.nasdaqomxbaltic.com/market/?pg=details&instrument=EE3100098328&list=2&tab=news&news_id=246078)).
- 3. veebruaril 2010 osteti tagasi 10% ASi Gustaf aktsiatest. Ostutehingu aluseks oli AS Gustaf finantsseisundi aruanne seisuga 31.12.2009.

21. detsembril 2010 otsustas AS Merko Ehitus nõukogu valida aktsiaseltsi juhatuse täiendavaks liikmeks senise ettevõtte betoonitööde osakonna juhataja Viktor Mõisja. Viktor Mõisja asus uuel ametikohal tööle alates 21. detsembrist 2010 ning tema vastutusvaldkonnaks saab olema kvaliteedijuhtimine ja järelevalve teostamine. Lisaks esindab Viktor Mõisja ASi Merko Ehitus 10. jaanuaril 2011 Harju Maakohtus alanud protsessil, milles teiste kõrval süüdistatakse ASi Merko Ehitus ja ettevõtte tütarfirmasid pistise (2556 euro eest turismifirma kinkekaarte ja raamat „Talurahva arhitektuur“) andmises. Kriminaalmenetluses peab juriidilist isikut kohtuistungitel esindama juhatuse liige.

3. juunil 2010 toimunud aktsionäride korralisel üldkoosolekul kutsuti seoses ettevõtte juhtimisstruktuuri restruktureerimisega Jaan Mäe tagasi nõukogu liikme kohalt seoses tema valimisega AS Merko Ehitus juhatuse liikmeks.

Tulenevalt muudatustest majanduskeskkonnas ning ehitusturul, vaatas ASi Merko Ehitus nõukogu ja juhatas üle kontserni strateegia ning kinnitas kontserni strateegilised eesmärgid aastateks 2010 - 2015.

Strateegia hõlmab ajavahemikku alates käesolevast aastast kuni 2015. aasta lõpuni. Kõik põhimõtted ja osad finantseesmärgid, näiteks tagatav omakapitali minimaalne osatähtsus varade mahust, on kohustuslikud terve märgitud perioodi vältel.

Täpsustatud strateegia aluseks on võetud järgmised eeldused Balti riikide majanduses:

- 2010. aastal majanduskasvu ei toimu, ehitussektoris on oodata kuni kümneprotsendilist langust;
- lähiaastate (2011 – 2012) majanduskasv ei ole erinevate ekspertide hinnangul suurem kui 3%;
- lähiaastate peamiseks tellijaks on avalik sektor, kus põhirõhk on Euroopa Liidu fondide poolt kaasrahastatavatel infrastruktuuriobjektidel;
- senisest enam hakatakse kasutama PPP (public private partnership)-mudeleid, kuna avalikul sektoril napib investeeeringuteks rahalisi vahendeid;
- suureneb energiatõhususe parandamisega seotud projektide arv;
- korteriturg elavneb võrreldes viimase paari aasta madalseisuga;

- suureneb vajadus tööstushoonete järele;
- paraneb laenuraha kättesaadavus;
- tööpuuduse vähenemine ja jaekaubanduse taastumine hakkab toimuma 2011. aastal.

ASi Merko Ehitus strateegilised eesmärgid:

- AS Merko Ehitus visioon on pakkuda oma tellijatele kõrge kvaliteediga ehitusteenust erinevates valdkondades.
- AS Merko Ehitus eesmärk on olla juhtiv ehitusfirma oma koduturul - Balti riikides.
- Lisaks koduturule loeb AS Merko Ehitus perspektiivseteks turgudeks Ukrainat, eeskätt Kiievit ning Peterburi linna Venemaal.
- Väljaspool ülalloetletud turge ehitatakse/arendatakse ainult kas tellijale, kellega on olemas eelnev koostöökogemus või siis sarnast objekti, mida on varasemalt edukalt ehitatud/arendatud.
- Kogu kontserni käibest moodustaks 2015. aastal Eestis tehtud käive ca 35%, Lätis tehtud käive ca 30%, Leedus tehtud käive ca 25% ning muudel turgudel tehtud käive ca 10%. Ligilähedaselt samades proportsioonides peaks jagunema kontsernis toodetud kasum.
- Lisaks senisele ehitus- ja projekteerimisteenusele pakutakse veelgi komplekssemat teenust, mis hõlmab endas terviklikku protsessi, alates kaasabist sobilikult krundi leidmisel kuni finantseerimise korraldamiseni.

ASi Merko Ehitus pikaajalised finantseesmärgid:

- saavutada aastatel 2011 – 2015 kontserni aasta keskmiseks omakapitali tootluseks (ROE) minimaalselt 15%;
- tagada kogu perioodi ulatuses vähemalt 40%line omakapitali osatähtsus varade mahust.

Eesmärkide saavutamiseks:

1. otsime võimalusi edukalt tegutsenud ettevõtete osaluste omandamiseks, seda eriti Leedus ja Lätis.
2. korrastame kontserni juhtimisstruktuuri, mis seisneb peaausjalikult järgmises:
  - täiendame juhatause koosseisu täiendava liikmega, kelle vastutusalaks jäävad algselt nii välisturud kui ka arendustegevus;
  - rakendame mitmeid uusi tegevusi kontserni erinevate ettevõtete horisontaalse koostöö parendamiseks ning eri riikides omandatud inseneritehnilise oskusteabe ja juhtimiskogemuse viimiseks erinevatesse kontsernis tegutsevatesse struktuuridesse;
  - kontserni struktuuri muutmise lõppeesmärgina näeme börsil noteeritud holding-ettevõtet ning selle all kõikides riikides, kus püsivalt tegutsetakse, tootmistegevust läbi neis riikides registreeritud struktuuride.
3. säilitame seni hästi ja tulemuslikult toiminud motivatsioonisüsteemi põhialused ning täiustame seda vastavalt võetud eesmärkidele.

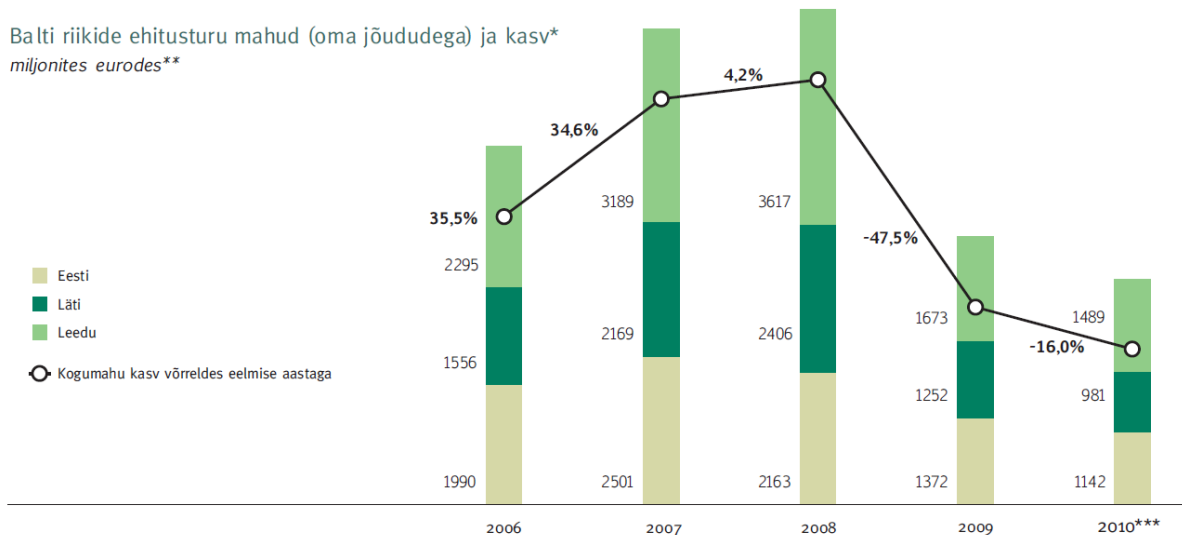
## Baltikumi ehitusturg

2010. aasta ehitusturgu iseloomustas kolm märksõna: madal nõudlus, tihe konkurents ja kiire sisendhindade kallinemine.

2010. aastal tehti Balti regioonis oma jõududega ehitustöid 3612 mln euro (56,5 mld krooni eest), mis on 686 mln eurot (10,7 mld krooni) vähem kui aastal 2009. Kui 2009. aastal kahanes Baltikumi ehitusturg tervikuna 47,5%, siis 2010. aasta tõi kaasa täiendava 16,0%lise kahanemise. Kõige suurem kukkumine toimus Lätis, kus aastaga kahanes ehitusturg jooksevhindades 21,4% (2009. aastal vastavalt 47,7%) ning vähenes 981 mln euron (15,3 mld kroonini). Oluliselt paremini ei läinud Eestis, kus ehitusturg kahanes aastaga 16,8%,

moodustades 31,6% kogu Baltikumi 2010. aasta ehitusturust ehk 1141 mln eurot (17,9 mld krooni). Kui 2009. aasta suurim kukkuja oli Leedu (53,7%), siis 2010. aasta langus piirdus 11,0%ga. Statistikaameti andmetel ehitati 2010. aastal Leedus oma jõududega 1489 mln euro (23,3 mld krooni) eest, mis moodustas kogu Baltikumi ehitusturust suurima ehk 41,2%lise osa. Vastavalt ehitustööde langusele vähenesid ka elaniku kohta teostatud ehitustööd. Ühe elaniku kohta teostati 2010. aastal ehitustöid Eestis 852, Lätis 443 ja Leedus 453 euro eest.

Vaatamata negatiivsete trendide jätkumisele, näitas IV kvartalis turg kvartalite lõikes muutust paremuse poole. Võrreldes 2009. aasta IV kvartaliga kasvasid oma jõududega tehtud ehitustööd Leedus 17,8% ja Lätis 0,6%. Vastupidiselt nõrgale siseriiklikule konjunktuurile jätkasid nõudlus ja sellega kaasnevalt ettevõtete ehitusmahud eksporditurgudel 2010. aastal kasvu. Aastaga kasvas Eesti ettevõtete poolt välisriikides tehtavate tööde maht 8,5% (moodustades oma jõududega ehitusteenuste kogumahust 11%), Läti ettevõtete eksport kasvas vastavalt 10,4% (moodustades 6% ehitusteenuse mahust) ning Leedu eksport 53,3% (moodustades 5% ehitusteenuse mahust).



\* Kohalike statistikaametite andmete tuginedes.

\*\* Vastavalt Eesti Panga mitteametlikele keskkurssidele.

\*\*\* 2010. aasta andmed esialgsed, kiirstatistikal põhinevad.

Kuigi Statistikaametite andmed peegeldavad veel ehitushindade odavnemist 2009. aastaga võrreldes (Eestis -2,8% sh tööjõud -5,8%, Lätis -2,7% sh tööjõud +1,0% ja Leedus -4,3% sh tööjõud -5,4%), siis tugev globaalne nõudlus on alates 2010. aasta algusest toonud kaasa ehitussektori sisendite märkimisväärsse kallinemise, kallinenud on nii materjalid kui ka seadmete rent. Tugev nõudlus Kesk-Euroopa ning Skandinaavia ehitussektoris on tekitanud siinsetele firmadele ja tööjõule arvestatava alternatiivi oma teenuste müügi välisriikidesse ning viinud tööjõu kallinemiseni. Sisendite kallinemine ning mitmete alltöövõtufirmade orienteerumine välisriikidele on viimase 6 kuuga kaasa toonud märgatava ehitusteenuse kallinemise. Võrreldes ehitusturu põhjaga 2009. aastal, on ehitushinnad kasvanud 20-25%. Hindade suur volatiilsus muudab uute projektide eelarvestamise ja projektide planeeritud kuludega valmis ehitamise keeruliseks ning toob endaga kaasa täiendava riski fikseeritud hindadega ehituslepingute teostamisel ning hinnasurve projektide kasumlikkusele. Nimetatud põhjus omas olulist tähtsust kontserni IV kvartali oodatust nõrgemate tulemuste kujunemisel. 31.12.2010 seisuga oli kontsernis moodustatud kahjumlike projektide katteks eraldi summas 2,2 mln eurot (34,8 mln krooni).

Peatöövõtu turul jätkus ehituskonkurssidel tellimuste saamiseks alapakkumiste esitamine, millega kaasnes tehtud pakkumisest taganemine või lepingute katkestamine. Üldjuhul on sellises olukorras kaotajaks tellija,

kel kaasnevad uue hanke korraldamisega nii täiendav aja- kui rahakulu. Tihti on sellised pakkumised korraldatud nii, et tehakse ära kallilt pakutud ettevalmistustöö, teenitakse korralik kasum ning seejärel lahkutakse objektilt. Uue hanke korraldamisel selgub, et tegemata tööde tegelik maksumus ületab kordades eelneva töövõtja poolt teostamata jäänud tööde maksumust. Ebatervet konkurentsi soosib tellijate ükskõiksus ning hirm pälvida avalikkuse tähelepanu seoses ebaõnnestunud hangetega. Merko Ehitus ei pea sellist praktikat õigeks ning kavatseb ka tulevikus omapoolsetest kokkulepetest kinni pidada.

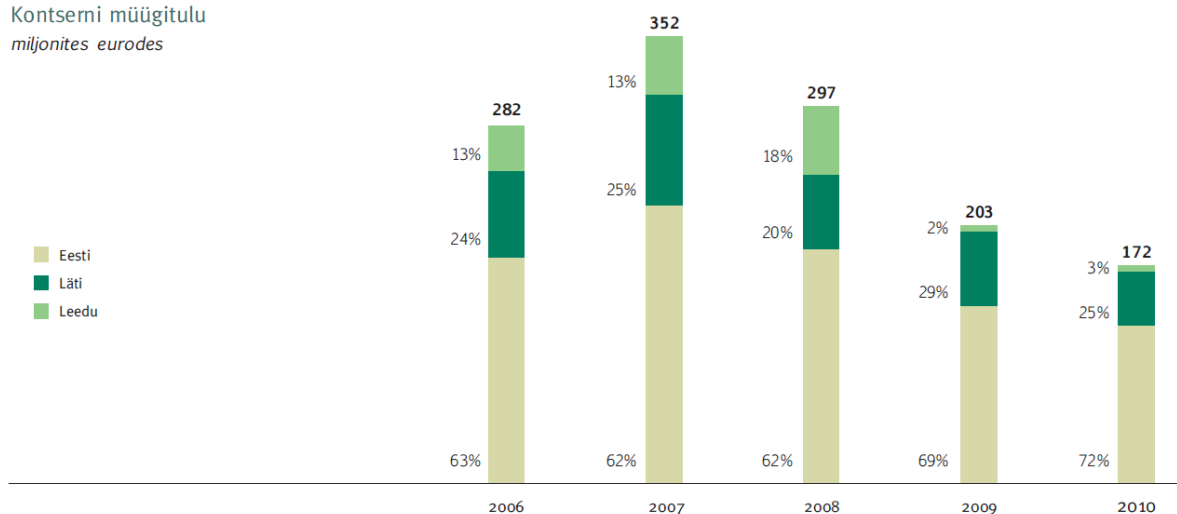
2010. aasta näitas elamispindade turu elavnemise märke Eestis ja Leedus, kasvas nii tehingute arv kui ka keskmised hinnad. Tõusule pööranud elamispindade hinnatase ning märgid majanduskeskkonna stabiliseerumisest on pikka aega eluaseme soetamist edasi lükanud inimesed aktiivsemalt tegutsema ajendanud. Konjunkturi paranemisele on kaasa aidanud paranenud finantseerimiskeskond, eelkõige alanenud omafinantseeringumäär ning intressimarginaal lõpptarbijatele. Ajutine müügiedu elamispindade valdkonnas on julgustanud arendajaid oma külmutatud projekte üle vaatama ning uusi äriplaane ja laenuaotlusi vormistama. Vaatamata tärkavale optimismile arendajate ridades on uute projektide alustamine hetkel seotud suurte riskidega – ehitushindade kallinemise tempo ületab selgelt müügihindade kasvu ning seab suure riski alla projektide kasumliku arendamise, mistõttu jääb uute arendusprojektide maht meie hinnangul lähitulevikus tagasihoidlikuks ning elamispindade pakkumine väheneb. Pakkumise vähenemisest ning ehitushindade kallinemisest tulenevalt prognoosime järgneva 12 kuu perspektiivis elamispindade hindade jätkuvat kallinemist.

Aastaga väljastati uutele eluruumidele Eestis 2324 (2009. aastal vastavalt 3026), Lätis 1905 (2009. aastal 4187) ja Leedus 3667 (2009. aastal 9400) kasutusluba.

## Äritegevus

Ehituskontserni 2010. aasta müügitulu oli 171,9 mln eurot (2689,9 mln krooni). 2010. aasta müügituludest teeniti Eestis 72,3%, Lätis 25,1% ja Leedus 2,6%. Võrrelduna 2009. aastaga vähenes kontserni müügitulu 15,4% sh Eestis 10,9%, Lätis 27,1% ning Leedus 5,1%. Arvestades Balti ehitusturu 16,0%list kukkumist, tuleb märkida, et vastavalt turu kukkumisele vähenes ka kontserni müügitulu. Asjaolu, et kontsern lõpetas majandusaasta kasumiga, tuleb turuolukorda silmas pidades pidada pigem heaks näitajaks.

Kontserni müügitulu  
miljonites eurodes



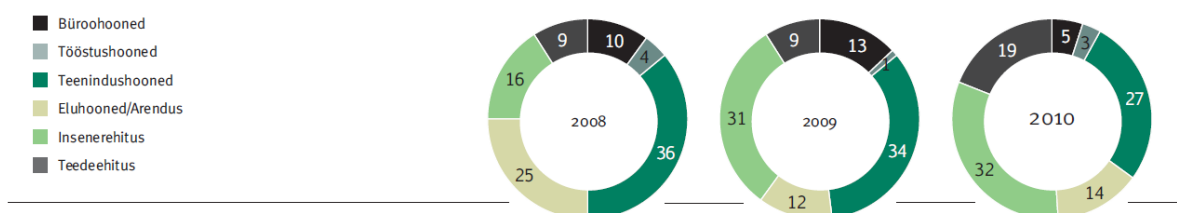
Kontserni suuremate ettevõtete konsolideeritud müügitulud:

tuhandetes eurodes ja kroonides

|                                 | 2010   |           | 2009    |           |
|---------------------------------|--------|-----------|---------|-----------|
|                                 | EUR    | EEK       | EUR     | EEK       |
| <b>Eesti ettevõtted</b>         |        |           |         |           |
| AS Merko Ehitus (emaettevõte)   | 89 780 | 1 404 744 | 107 968 | 1 689 327 |
| AS Gustaf (85% osalus)          | 2 598  | 40 647    | 2 820   | 44 131    |
| OÜ Gustaf Tallinn (80% osalus)  | 3 451  | 53 997    | 3 907   | 61 126    |
| AS Merko Tartu (66% osalus)     | 2 485  | 38 885    | 4 606   | 72 073    |
| Tallinna Teede AS (100% osalus) | 20 792 | 325 330   | 17 603  | 275 423   |
| OÜ Woody (100% osalus)          | 3 941  | 61 663    | 1 598   | 25 000    |
| <b>Läti ettevõtte</b>           |        |           |         |           |
| SIA Merks (100% osalus)         | 43 169 | 675 440   | 59 181  | 925 985   |
| <b>Leedu ettevõtte</b>          |        |           |         |           |
| UAB Merko Statyba (100% osalus) | 4 432  | 69 352    | 4 532   | 70 915    |

Kontserni tuludest moodustasid 32% insenerehituse, 14% elamuehituse/arenduse, 27% teenindushoonete, 5% büroohoonete, 3% tööstushoonete ning 19% teedeehituse valdkonna tulud. Ehitustegevusest 57% oli seotud uusehituste ning 43% renoveerimis- ja rekonstrueerimistöödega.

#### Kontserni ehitustegevuse jaotus protsentides



2010. aastal sõlmis kontsern uusi lepinguid kogusummas 290 mln eurot (4,54 mld krooni), sh IV kvartalis summas 79 mln eurot (1,24 mld krooni). Suuremad 2010. aastal sõlmitud ehituslepingud olid Ülemiste liiklussõlme rekonstrueerimine (41,4 mln eurot), E20 Loo-Maardu teelõigu ehitus (18,5 mln eurot), Maardu linna veemajandusprojekti Muuga elamupiirkonna vee- ja kanalisatsioonitorustike ning -rajatiste ehitus (13,3 mln eurot), Iru Jäätmeenergiaploki ehitus (12,6 mln eurot) ja Kohtla-Järve piirkonna ühisveevarustuse renoveerimine (7,8 mln eurot). 31. detsembri 2010 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfell 200 mln eurot (3,13 mld krooni).

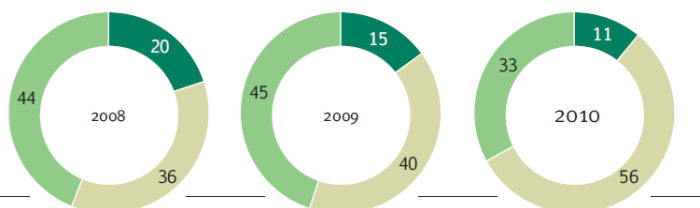
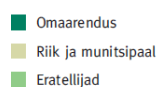
Lepingute portfellis ei kajasta kontsern omaarenduslikke elamuarendusprojekte ning kinnisvarainvesteeringute ehitamisega kaasnevaid töid. 13.07.2010 sõlmis AS Merko Ehitus tütarettevõtte UAB Merko Statyba Vilniuse linna kinnisvarafirmaga Balsiu koolimaja ehitamise ning 25 aastaks rentimise lepingu. Projekti hinnanguline investeering on 10 mln eurot ning koolimaja peab olema valmis õpilasi vastu võtma 1. septembril 2011. 2010. aasta augustis sõlmiti Lasnamäe Linnaosa Valitsusega leping, mille kohaselt antakse viimasele 2011. aasta augustis 15 aastaks rendile 2405 m<sup>2</sup> büroopinda Lasnamäel.

## 2010. aastal valminud suuremad objektid

|                                                     |                   |                                                 |                        |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|------------------------|-------------------|
| Ämari lennubaasi rajatised                          | uusehitis         | Ämari, Vasalemma vald, Harju mk                 |                        | AS Merko Ehitus   |
| Kristiine Kaubanduskeskuse laiendus                 | uusehitis         | Endla 45, Tallinn                               | 20 764 m <sup>2</sup>  | AS Merko Ehitus   |
| Piirissaare sadam                                   | rekonstrueerimine | Tooni küla, Piirissaare vald                    | kai 108 m              | AS Merko Ehitus   |
| Elva linna vee- ja kanalisatsioonirajatised         | uusehitis         | Elva linn                                       | 34,7 km                | AS Merko Ehitus   |
| Avinurme Elulaadikeskus                             | rekonstrueerimine | Avinurme vald, Ida-Virumaa                      | 580 m <sup>2</sup>     | AS Merko Ehitus   |
| Pärnu mnt 129c ja Räägu-Vuti korterelamute II etapp | uusehitis         | Pärnu mnt 129c, Tallinn<br>Räägu tn 10, Tallinn | 9332 m <sup>2</sup>    | AS Merko Ehitus   |
| Tallinna Botaanikaiaa põhjapoolne kasvuhoone        | uusehitis         | Kloostrimetsa tee 52, Tallinn                   | 1310 m <sup>2</sup>    | AS Merko Ehitus   |
| T9-Rannaküla-Haapsalu lõik                          | rekonstrueerimine | Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla km 64,460-70,416       | 257 276 m <sup>2</sup> | Tallinna Teede AS |
| DnB NORD Pank büroohoone                            | uusehitis         | Skanstes 12, Riia                               | 15 146 m <sup>2</sup>  | SIA Merks         |
| Hotell Tallink                                      | uusehitis         | Elizabetes 24/26, Riia                          | 10 837 m <sup>2</sup>  | SIA Merks         |
| Jõgeva lasteaed Rohutirts                           | rekonstrueerimine | Rohu 8, Jõgeva                                  | 2585 m <sup>2</sup>    | AS Gustaf         |
| Haanja valla lasteaed                               | uusehitis         | Haanja küla, Võrumaa                            | 1259 m <sup>2</sup>    | AS Merko Tartu    |

Majanduskriisist väljuva erasektori kindlustunne ning investeerimisjulgus on jätkuvalt madalad. Enamus uusi ehitusprojekte algatatakse avaliku sektori ja Euroopa Liidu struktuurifondide poolt rahastatavate infrastruktuuri- ning keskkonnarajatiste valdkonnas.

Kontserni müügitulu tellijate lõikes  
protsentides

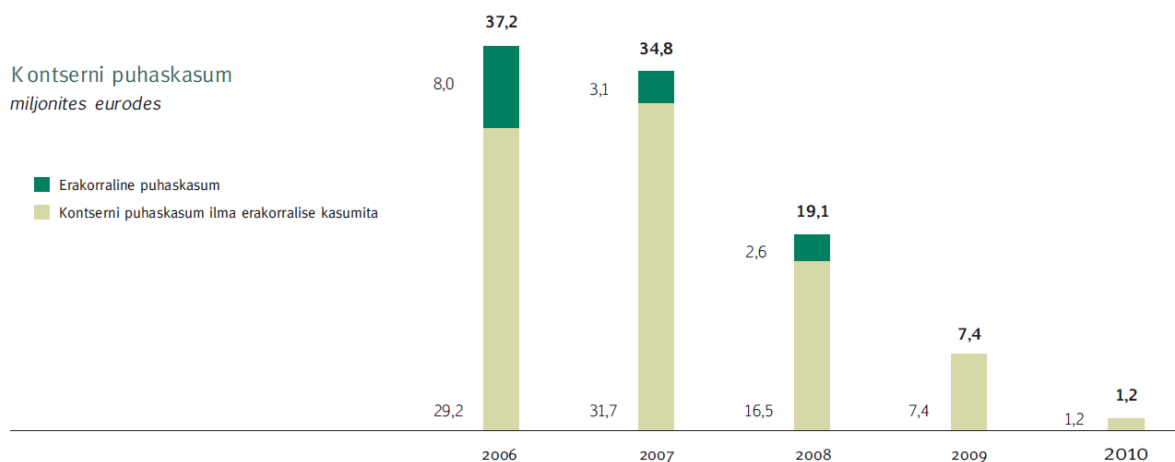


Tulenevalt mahtude vähenemisest ning sisendhindade märgatavast kallinemisest (mitmed projektid jäid kahjumisse) kasvas müüdnud toodangu kulu osakaal kuludes, mistõttu vähenes brutokasumi marginaal aastaga 10,9%lt 7,3%le. 2010. aastaga vähenesid kontserni turustus- ja üldhalduskulud 15,1%. Turustus- ning üldhalduskulude vähenemist soodustasid kulude vähendamiseks rakendatud kokkuhoiu meetmed, millest 1,1 mln eurot (16,4 mln krooni) andsid tööjõukulude, 0,6 mln eurot (9,1 mln krooni) kontori- ja sidekulude, 0,6 mln eurot (8,6 mln krooni) ehituskonkursside ja 0,3 mln eurot (4,7 mln krooni) reklaami ja sponsoriuse kulude kärped. Vaatamata üldisele turustus- ja üldhalduskulude vähenemisele kasvasid konsultatsioonide ja



õigusabi kulud eelmise aastaga võrreldes 0,3 mln euro (5,0 mln krooni) võrra, mis suuresti olid tingitud hankemenetlustega kaasnevatest juriidilistest vaidlustest.

Kontserni 2010. aasta maksude-eelne kasum oli 1,8 mln eurot (27,7 mln krooni), vähenedes aastaga 5,9 mln euro (92,2 mln krooni) võrra ning puhaskasum oli 1,2 mln eurot (19,2 mln krooni), vähenemine vastavalt 6,2 mln eurot (96,9 mln krooni) ehk 83,4%. Kasumi vähenemist mõjutas müügitulude ning ehitus- ja arendusvaldkonna kasumlikkuse langus. Ehitushindade oodatust kiirema kallinemise tõttu oli ettevõtte sunnitud oluliselt korrigeerima lepingute täitmisega seotud kulude prognoose ja see oli ka peamiseks põhjuseks IV kvartali 4,0 mln euro (62,4 mln krooni) suuruse kahjumi tekkimisel. 2010. aastaga teenis kontsern arendusprojektide allahindamisest 1,02 mln eurot (15,9 mln krooni) kahjumit (sh kinnistud müügiks 0,28 mln eurot (4,4 mln krooni), ettemaks kinnistu eest 0,49 mln eurot (7,7 mln krooni), lõpetamata toodang 0,25 mln eurot (3,9 mln krooni) (sh lõpetamata toodangu allahindlus 0,81 mln eurot (12,7 mln krooni) ja lõpetamata toodangu allahindluse tühistus 0,56 mln eurot (8,8 mln krooni)) ja eelmise aasta valmistoodangu allahindluse tühistus 0,01 mln eurot (0,1 mln krooni)). Lisaks 0,11 mln eurot (1,8 mln krooni) kahjumit lootusetute nõuete mahakandmisest. Kontserni maksude-eelne kasum enne erakorralisi mahakandmisi oli 2,90 mln eurot (45,4 mln krooni). Ehitustegevuse sesoonsuse ning arendustegevuse tsüklilisuse mõju tulemustele oli ebaoluline.



Merko Ehitus kontserni 2010. aasta lühiajaliste investeeringute ning rahaliste vahendite muutus oli -36,3 mln eurot (-567,6 mln krooni) ning 31. detsembri 2010 seisuga oli kontserni arvelduskontodel ja tähtajalistel hoiustel rahalisi vahendeid summas 12,5 mln eurot (195,7 mln krooni). Perioodi äritegevuse rahavoog oli -7,3 mln eurot (-113,4 mln krooni), investeerimistegevuse rahavoog -6,5 mln eurot (-101,7 mln krooni) ja finantseerimistegevuse rahavoog -22,5 mln eurot (-352,5 mln krooni). Äritegevuse rahavoogu mõjutas enim äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus +6,3 mln eurot (+98,0 mln krooni), varude muutus +5,6 mln eurot (+87,5 mln krooni) ja valmidusprotsendi meetodil ehituslepingute tulu korrigeerimine -23,4 mln eurot (-365,5 mln krooni). Investeerimistegevuse rahavoost -4,0 mln eurot (-62,1 mln krooni) moodustasid väljastatud ja tagasimakstud laenude saldo, -2,6 mln eurot (-41,0 mln krooni) kinnisvarainvesteeringute soetus ning -0,8 mln eurot (-12,6 mln krooni) põhivara soetus. Finantseerimistegevuse rahavoost kulus -12,4 mln eurot (-194,7 mln krooni) dividendimakseteks, -10,8 mln eurot (-168,2 mln krooni) võetud laenude ja -1,4 mln eurot (-22,6 mln krooni) kapitalirendi põhiosa tagasimakseteks.

**Kontserni põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise metoodika:**

|                                                                     | 2008  | 2009  | 2010  |
|---------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Puhaskasumimarginaal                                                | 6,4%  | 3,7%  | 0,7%  |
| Puhaskasumimarginaal enne allahindlusi (ilma erakorralise kasumita) | 9,3%  | 7,2%  | 0,7%  |
| Maksude-eelse kasumi marginaal                                      | 7,1%  | 3,8%  | 1,0%  |
| Ärikasumimarginaal                                                  | 7,0%  | 4,2%  | 1,4%  |
| Brutokasumimarginaal                                                | 16,3% | 10,9% | 7,5%  |
| Omakapitali tootlus aastas                                          | 14,6% | 5,5%  | 0,9%  |
| Aktivate tootlus aastas                                             | 7,7%  | 3,1%  | 0,6%  |
| Omakapitali määr                                                    | 53,7% | 60,5% | 63,8% |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja                                | 2,8   | 2,3   | 2,7   |
| Maksevõime kordaja                                                  | 1,3   | 1,1   | 1,1   |
| Üldkulud müügitulust                                                | 5,8%  | 6,3%  | 6,4%  |
| Brutotootasu müügitulust                                            | 8,8%  | 8,8%  | 9,3%  |
| Laenukohustuste määr                                                | 35,6% | 24,6% | 20,6% |
| Debitoorse võlgnevuse käibevälde (päeva)                            | 42    | 44    | 44    |
| Tarnijate käibevälde (päeva)                                        | 33    | 29    | 35    |
| Müügitulu töötaja kohta (tuhat eurot)                               | 291   | 256   | 186   |
| Keskmine täistööajaga töötajate arv (kontsernis)                    | 1023  | 794   | 809   |

Puhaskasumimarginaal: Puhaskasum / Müügitulu

Maksude-eelse kasumi marginaal: Kasum enne maksustamist / Müügitulu

Ärikasumimarginaal: Ärikasum / Müügitulu

Brutokasumimarginaal: Brutokasum / Müügitulu

Omakapitali tootlus aastas: Puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital\*

Aktivate tootlus aastas: Puhaskasum / Perioodi keskmised koguaktivad

Omakapitali määr: Omakapital\* / Koguaktivad

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: Käibevarad / Lühiajalised kohustused

Maksevõime kordaja: (Käibevarad – Varud) / Lühiajalised kohustused

Üldkulud müügitulust: Üldkulud / Müügitulu

Brutotootasu müügitulust: Brutotootasu / Müügitulu

Laenukohustuste määr: Intressi kandvad kohustused / Omakapital\*

Debitoorse võlgnevuse käibevälde: Nõuded ostjate vastu / Müügitulu x 365

Tarnijate käibevälde: Võlad tarnijatele / Müüdüd toodangu kulu x 365

Müügitulu töötaja kohta: Müügitulu / Keskmine täistööajaga töötajate arv

\* Arvutatud emaettevõtte omanike osale

## Äritegevuse riskid

**Tururisk.** Ehitustegevuse üheks eripäraks on see, et sõlmitud lepingute täitmine kestab kuid ning see muudab sektori majanduskeskkonna muutuste suhtes inertseks. Seetõttu jõuavad majanduskeskkonna muutused, nii negatiivsed kui ka positiivsed, ehitusse ca 12- kuni 18-kuulise nihkega. Ajaline nihe võimaldab sektori tegevust planeerida võimalike tagasilööride ja tõusude osas.

Mitmed ebameeldivad tegurid: laenude lõppintresside kallinemine, nõudluse vähenemine ning üldine ebakindlus tuleviku suhtes on oluliselt vähendanud kinnisvara väärtust. Üheks kõige selgemaks kinnisvara väärtusest tingitud tururiski kandjaks on Merko Ehitus kontsernis elamuarendusvaldkond. 2010. aastal müüdi 233 korterit kogumaksumusega 17,9 mln eurot (280,7 mln krooni), (käibemaksuta), mida turuolukorda arvestades võib pidada igati heaks tulemuseks. Seisuga 31.12.2010 oli varudes müümata 63 valmis korterit kogumaksumusega 4,9 mln eurot (77,1 mln krooni) ning ehitamisjärgus 424 korterit, mille maksumus bilansipäeva seisuga oli 16,3 mln eurot (255,7 mln krooni). Kontserni laoseis korterite osas on piirkondlikult erinev, valmistoodangust 44 korterit asub Tartus, 18 Riias ning 1 Tallinnas. Kuna Tallinnas jõudis laoseis kriitilise piirini, alustati 2010. aasta III kvartalis uue 93 korteriga korterelamu ehitust Tallinnas, aadressil Tartu mnt 50 ja IV kvartalis 15 korteriga korterelamu ehitust Tallinnas, aadressil Kristiina 12. Kortерid valmivad 2011. aasta IV kvartalis. SIA Merks taaskäivitas 116 korteriga arendusprojekti Riias, Skanstese piirkonnas. Objekti ehitustööd on plaanitud lõpetada 2011. aasta II kvartalis. Riskide minimeerimiseks on alustatavad projektid üldjuhul väikesemahulised ning piirkondlikult hajutatud.

**Tegevusrisk.** Ehitusprotsessis aset leidvate ootamatute kahjujuhtumite riski maandamiseks sõlmib kontsern kindlustusseltsidega koguriskikindlustuse lepingud. Üldpoliis sõlmitakse üheks aastaks ning see hüvitab tellijale, alltöövõtjatele ning kolmandatele isikutele ASi Merko Ehitus või tema alltöövõtja poolt tekitatud kahjud summas kuni 10 mln eurot. Objektidele, mille maksumus ületab 10 mln eurot või millele aastane poliis ei laiene (vesiehitus, raudtee-ehitus, sillad jne), kaardistatakse riskid täiendavalt ja igale objektile sõlmitakse selle eripära arvestav kindlustusleping. Projekteerimise töövõtulepingute sõlmimisel nõutakse alltöövõtjalt erialase vastutuse kindlustuslepingut või sõlmitakse omal kulul kindlustusleping, millega kaetakse projekteerimisest, ekslikest mõõtmistest, nõuannetest ja juhustest tulenevad kahjud. Riskide kaardistamisel, kindlustuslepingute sõlmimisel ning kahjujuhtumite käsitlemisel kasutatakse kindlustusmaakleri teenust. 2010. aastal esitati kindlustusseltsidele hüvitistaotlusi summas 0,26 mln eurot (4,0 mln krooni), millest saadi kindlustushüvitisi summas 0,20 mln eurot (3,2 mln krooni) ning käsitlemisel on 0,01 mln eurot (0,1 mln krooni).

Kiiresti muutuvad ehitusteenuste ja -materjalide hinnad on muutnud projektide eelarvestamise keeruliseks ning see suurendab pakkumiste ebaadekvaatse hinnastamise riski. Ettearvamatus ning tihenunud konkurents avaldavad tõsist survet ehitussektori kasumlikkusele, vähendades oluliselt pakkumiste tegemisel eksimise võimalusi ning on tõsiseks ohuks sektori jätkusuutlikule arengule.

Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiieraldis. 2010. aastal moodustati kontsernis garantiieraldisi kogusummas 0,97 mln eurot (15,1 mln krooni) ning tehti väljamakseid 1,04 mln euro (16,2 mln krooni) ulatuses. Aasta lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 1,11 mln eurot (17,4 mln krooni). Alltöövõtjate poolt tehtud tööde osas kõrvaldab garantiiajal ilmnevad vead alltöövõtja. Kriitiliste töövõtude puhul on töövõtulepingust tulenevate töövõtja lepinguliste kohustuste täitmine tagatud esimesel nõudmisel väljamakstavate pangagarantiidega.

Oluliseks osaks tegevusriskide juhtimisel on olukorra kaardistamine ning riskide ennetamine. Kontserni viies suuremas ettevõttes on juurutatud ISO 9001/14001 juhtimissüsteemid ning emaettevõttes, Merko Tartus ning Läti ja Leedu tütarettevõtetes töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem OHSAS 18001. Kontsernis töötab 12 täiskohaga kvaliteedispetsialisti, kelle tööülesandeks on kvaliteedi, tööohutuse ning juhtimissüsteemide arendamine ning nende toimimise tagamine.

**Krediidirisk.** Seoses majanduskeskkonna üldise madalseisuga on krediidiriski osakaal kontserni riskimaatriksis endiselt kõrge. Krediidiriskide haldamisel monitooritakse tähelepanelikult partnerite maksekäitumist, analüüsitakse nende finantsseisu ning vajaduse korral kaasatakse garandina tehingutesse

kolmandaid isikuid. Tarnijatele tehtavate ettemaksete puhul nõutakse makse saajalt pangagarantii esitamist. 2010. aastal toimus tellijate maksedistsipliinis mõningane paranemine. Kuigi ebatõenäoliste laekumiste summa jäi praktiliselt muutumatuks, vähenedes 1,27 mln eurolt (19,9 mln kroonilt) 1,16 mln euron (18,1 mln kroonini), siis maha kantud ebatõenäoliste laekumiste suhe müüki vähenes 6,7 korda ehk 0,89 mln eurolt (13,9 mln kroonilt) 0,11 mln euron (1,8 mln kroonini). Samuti vähenes 30 ja enam päeva tähtaja ületanud arvete summa perioodil 7,2 mln eurolt (113,7 mln kroonilt) 3,15 mln euron (49,3 mln kroonini). 31.12.2010 seisuga oli kontsernil maksetähtaega ületanud nõudeid summas 4,84 mln eurot (75,7 mln krooni), millest bilansipäeva järgselt on laekunud 1,27 mln eurot (19,9 mln krooni). Juhtkond jälgib hoolega debitoorse võlgnevuse käitumist ning on seisukohal, et aastavahetuse võlgnevused ei sisalda ettevõtte jätkusuutlikkuse seisukohalt olulisi krediidiriske. Ettevõtte vabu rahalisi vahendeid hoitakse põhiliselt Swedbank, SEB, Nordea ja Unicredit gruppi kuuluvate pankade üleöödeposiitides või tähtajalistes hoiustes.

**Intressirisk.** 31.12.2010 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 25,7 mln eurot (402,7 mln krooni), millest 12,5 mln eurot (196,4 mln krooni) moodustasid lühiajalised laenud ja pikaajaliste kohustuste tagasimaksed 2011. aastal ning 13,2 mln eurot (206,3 mln krooni) pikaajalised laenud ja kapitalirendi kohustused. Aastaga vähenes intressikandvate kohustuste maht 7,75 mln euro (121,2 mln krooni) võrra ning aastalõpu seisuga moodustasid need 13,2% ettevõtte bilansimahust. Võetud kohustustest 25,13 mln eurot (393,3 mln krooni) on seotud ujuva baasintressiga, millest 24,96 mln eurot (390,5 mln krooni) on avatud Euribori ja 0,18 mln eurot (2,8 mln krooni) Rigibori muutusele ning 0,60 mln eurot (9,4 mln krooni) on fikseeritud intressiga kohustusi. 31.12.2010 seisuga oli 12 kuu Euribor 1,507 ning juhtkonna hinnangul võib see järgneva 12 kuu jooksul tõusta kuni 100 baaspunkti. Lisaks Euribori riskile kaasneb kohustuste refinantseerimisega majanduskeskkonna muutusest tingitud riskimarginaali muutuse risk. Juhtkonna hinnangul võib see 2011. aastal avaldada intressikulule vähendavat mõju 50-100 baaspunkti võrra, sõltuvalt eelneva intressi fikseerimise ajast. Riskimarginaali muutusele avatud kohustuste jääk seisuga 31.12.2010 oli 5,51 mln eurot (86,2 mln krooni). Lühiajalistest kohustustest ei allu marginaaliriskile ASilt Järvevana jagunemise käigus saadud laen summas 6,99 mln eurot (109,4 mln krooni), kus laenu intress on fikseeritud tasemel 12 kuu Euribor + 100 baaspunkti.

**Likviidsusrisk.** Seoses rahapakkumise vähenemise, arendusprojektide käibekiiruse aeglustumise ning võimalike negatiivsete stsenaariumitega maksedistsipliini osas, on kontserni üheks olulisemaks prioriteediks likviidsuse tagamine. Kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (current ratio) oli 31.12.2010 seisuga 2,7 (31.12.2009 vastavalt 2,3) ning likviidsuse kattekordaja (quick ratio) 1,1 (31.12.2009 samuti 1,1). Likviidsuse tagamiseks ning rahavoogude paremaks juhtimiseks on kontserni ettevõtted sõlminud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 5,96 mln eurot (93,2 mln krooni). Lisaks arvelduskrediitidele on ettevõttel 5,0 mln euro (78,3 mln kroonine) käibelaenu limiit ASilt Riverito. Enamik kontserni laenudest on võetud lühiajaliste arendusprojektide teostamiseks ning seoses elukondliku kinnisvaraturu ja finantseerimiskeskonna paranemisega ei näe juhtkond probleeme nende kohustuste tagasimaksmisel või refinantseerimisel. Juhtkond on seisukohal, et kontserni kapitalistruktuur - kõrge omakapitali määr (63,8% bilansimahust) ning mõõdukas võlakohustuste osakaal (13,2% bilansimahust) - loovad head eeldused olemasolevate finantskohustuste pikendamiseks ja vajadusel täiendavate käibevahendite kaasamiseks ning tagavad ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks. Likviidsuse tagamine jääb kontserni prioriteediks ka 2011. aastal.

**Valuutarisk.** Kontserni majandustegevus toimus enamjaolt kontserni ettevõtete asukohamaa valuutades: Eesti kroonides, Läti lattides ning Leedu littides. Alates 2011. aasta 1. jaanuarist võeti Eestis kasutusele euro. Läti lati ja Leedu liti vahetuskurss on fikseeritud euroga. Läti lati kurss on 1 EUR = 0,702804 LVL +/-1%. Valuutariskide elimineerimiseks jälgitakse ettevõtte varade ning kohustuste proportsioone eri valuutades ning pikaajaliste ehituslepingute sõlmimisel eelistatakse lepingu valuutana eurot. Bilansipäeva seisuga oli kontserni

varadest nomineeritud kohalikes valuutades 188,05 mln eurot (2942,4 mln krooni) ehk 96,2% varadest, sh moodustasid bilansimahust varad EEKides 55,1%, LVLides 34,7% ja LTLides 6,4% ning kohustustest kohalikes valuutades vastavalt 168,96 mln eurot (2643,6 mln krooni) ehk 86,4%, sh moodustasid kohustused EEKides 67,3%, LVLides 17,1% ja LTLides 2,0% bilansimahust.

Kui aastavahetuse seisuga oleks kõiki rahvusvaluutasid samaaegselt 25% võrra devalveeritud, oleks kontsernil tekkinud 4,77 mln eurot (74,7 mln krooni) täiendavaid finantskulusid, sh Eesti krooni positsioonilt 5,97 mln eurot (93,3 mln krooni) finantstulu, Läti lati positsioonilt 8,60 mln eurot (134,6 mln krooni) ning Leedu litilt 2,14 mln eurot (33,5 tuhat krooni) täiendavat finantskulu. Kuna Eestis võeti alates 1.01.2011 kasutusele euro, siis on juhtkonna hinnangul ka Läti ja Leedu rahvusvaluutade devalveerimise võimalus ning vajadus oluliselt vähenenud ning olukord Balti riikides on stabiliseerunud.

**Juriidilised riskid.** 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 31.12.2010 moodustatud eraldi summas 0,26 mln eurot (4,1 mln krooni). 2010. aastal kaeti eraldise arvelt juriidiliste vaidluste kulused kogusummas 0,73 mln eurot (11,5 mln krooni) ja moodustati 0,07 mln euro (1,1 mln krooni) ulatuses uusi reserve.

Ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest juriidilistest vaidlustest 31.12.2010 seisuga:

8. novembril 2010. aastal esitas Leedu ettevõtte UAB Olinda Helsingi Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraažikohtule kahjunõude UAB Merko Statyba vastu summas 17,3 mln Leedu litti (5,01 mln eurot / 78,4 mln krooni). Väidetavalt tekkis UAB Olinda kahju seoses UAB Merko Statyba keeldumisega ehituslepingu alusel töid alustada. UAB Merko Statyba on seisukohal, et tellija poolt esitatud projekt ning ehitusluba olid vastuolus Leedu seaduste ning hoone rajamiseks planeeritud kinnistu detailplaneeringuga ning Merko Statyba oli kohustatud ebaseadusliku ehitustegevuse teostamisest keelduma. Ka Leedu Planeerimis- ja Ehitusinspeksioon on seisukohal, et kuni ehitusprojekti ja ehitusloa dokumentatsiooni vastavusse viimiseni Leedu õigusaktidega, on ehitustegevuse alustamine objektil ebaseaduslik. Samuti on Vilniuse Halduskohus inspeksiooni taotlusel peatanud ehitusloa kehtivuse. Vahekohtu istung vaidlusaluses küsimuses toimub 14.-15. juunil 2011. Kontserni juhtkond on seisukohal, et kehtetu ehitusloa alusel ehitustegevuse alustamisest keeldumine UAB Merko Statyba poolt oli põhjendatud ning nõue jääb rahuldamata.

31. detsembril 2010. aastal esitas tellija UAB Neringos Vanduo AS Merko Ehitus Leedu filiaali vastu nõude summas 2 mln Leedu litti (0,58 mln eurot / 9,1 mln krooni) seoses Neringa veepuhastusjaama töövõtulepingu väidetava mittekohase täitmisega ning realiseeris panga poolt tellijale väljastatud teostusgarantii summas 1 mln Leedu litti (0,29 mln eurot / 4,5 mln krooni). Merko Ehitus on seisukohal, et lepingus seatud eesmärgid on saavutatud - puhastusjaam on saanud kasutusloa, sh Leedu Terviseameti loa vastavalt töövõtulepingule ning Leedu seadustele, ning tellijal puudub seaduslik alus leppetrahvide nõudmiseks ja kavatseb oma õigust tõestada kohtus.

9. jaanuaril 2011. aastal algas Harju Maakohtus kohtuprotsess, kus muuhulgas arutatakse ASile Merko Ehitus esitatud süüdistust pistise andmises endisele Tallinna linnaametnikule Ivo Parbusele. Prokuratuur süüdistab Merko Ehitust pistise - 25 000 kroonise (1598 euro) Estraveli kinkekaardi ja 410 krooni (26 eurot) maksva raamatu "Eesti Talurahva Arhitektuur" - andmises eesmärgiga kiirendada kolme Tallinnas asuva kinnistu planeeringute asjaajamist. Kontserni juhtkond on seisukohal, et ettevõtte ei ole pistist andnud ning on järginud oma tegevuses Eesti Vabariigis kehtivaid seadusi.

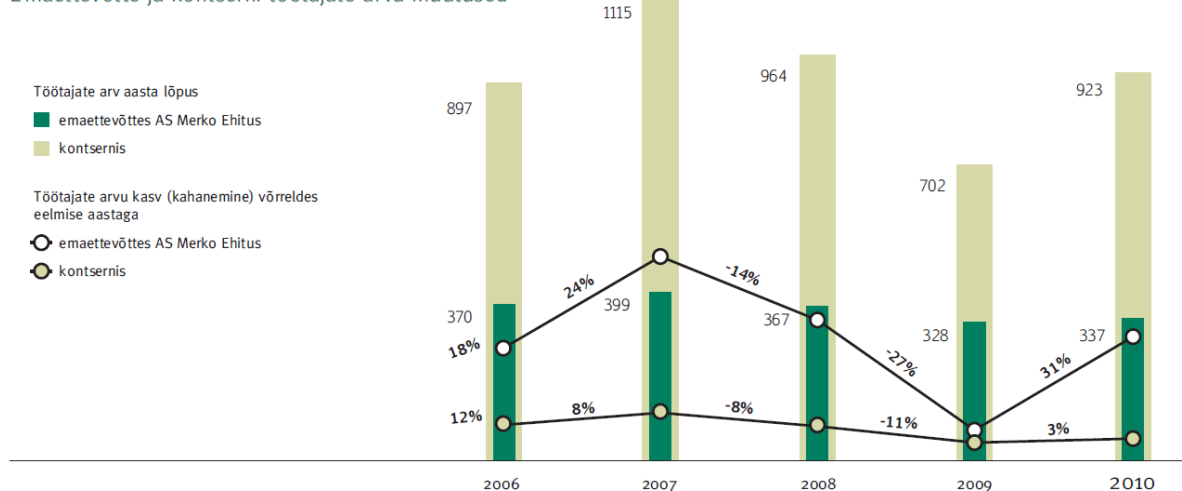
AS Solaris Keskus on jätnud Solarise vabaajakeskuse objektile tehtud ehitustööde eest peatöövõtjatele (AS Merko Ehitus ja AS Skanska EMV) tasumata 2,13 mln eurot (33,4 mln krooni). AS Solaris Keskus viivitab arvete tasumisega, viidates varem ekslikult ehitajatele enammaksutud summale 0,33 mln eurot (5,1 mln krooni) ja väidetavalt ebakvaliteetse ehitustööga kaasnenud täiendavatele kuludele keskuse käivitamisel ning hilisemal ekspluateerimisel. Nimetatud vaidlusküsimus lahendatakse poolte vahel kohtumenetluses. Kontserni juhtkond on seisukohal, et Solaris Keskus poolt arve tasumisest keeldumine on alusetu.

## Ettevõtte ja inimesed

Üheks olulisemaks AS Merko Ehitus väärtuseks on tema inimesed. Tulenevalt lepinguportfelli kasvust ning rajatiste osakaalu suurenemisega lepingute struktuuris kasvas aastaga kontserni töötajate arv 221 töötaja võrra ning seisuga 31.12.2010 oli kontsernis 923 töötajat.

Töötajate brutotöötasu oli 16,0 mln eurot (250,4 mln krooni), millest põhipalk moodustas 73,6% ning preemiad 26,4%, ehk 10,2% vähem kui 2009. aastal. Võrreldes 2009. aastaga kasvas kontserni töötajate arv 31,5% ning keskmine brutotöötasu töötaja kohta vähenes 12,4%. AS Merko Ehitus ematöötajate arv oli 2010. aasta lõpu seisuga 337, kasvades aastaga 9 töötaja võrra. Töötajatele makstud brutotöötasu oli 6,6 mln eurot (103,7 mln krooni), aastane vähenemine 24,1%, sh põhipalk 21,5% ja preemiad 28,4%.

Ematöötajate ja kontserni töötajate arvu muutused



## Juhatus

Juhatus on ettevõtte juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ettevõtet. Juhatus peab juhtimisel kinni pidama nõukogu seaduslikest korraldustest. Juhatus on kohustatud tegutsema majanduslikult kõige otstarbekamal viisil.

AS Merko Ehitus juhatus oli 31.12.2010 seisuga 6-liikmeline. 3. juunil 2010 toimunud aktsionäride korralisel üldkoosolekul kutsuti seoses ettevõtte juhtimisstruktuuri restruktureerimisega Jaan Mäe tagasi nõukogu liikme kohalt seoses tema valimisega AS Merko Ehitus juhatusesse liikmeks ning 21. detsembril 2010 otsustas AS Merko Ehitus nõukogu valida aktsiaseltsi juhatusesse täiendavaks liikmeks senise ettevõtte betoonitööde osakonna juhataja Viktor Mõisja. Juhatusesse liikmed on kõik põhikohaga tööl ASis Merko Ehitus ja nende brutotöötasu oli 2010. aastal 0,47 mln eurot (7,4 mln krooni), sh põhipalk 0,23 mln eurot (3,6 mln krooni) ja

preemia 0,24 mln eurot (3,8 mln krooni). Käesoleval hetkel töötavad kõik juhatuse liikmed aktsiaseltsis teenistuslepingute alusel. Juhatuse liikme ennetähtaegsel tagasikutsumisel või teenistuslepingu mittepikendamisel makstakse liikmele lahkumistasu, mis võrdub tema viimase 24 kuu teenistustasuga.

**Tiit Roben** - Sündinud 05. jaanuaril 1966. aastal. Lõpetanud Tallinnas Mustamäe Gümnaasiumi (toona Tallinna 44. Keskkool) ning Tallinna Tehnikaülikooli tööstus- ja tsiviilehituse eriala. ASis Merko Ehitus töötanud projektjuhina aastatel 1998-2002. Aastatel 2002-2008 töötanud AS Riverito ettevõttes E.L.L.Kinnisvara AS, 2005. aastast alates ettevõtte juhatuse liige, arendusdirektor. Alates 2008. aasta augustist AS Merko Ehitus juhatuse esimees, vastutades ettevõtte tegevuse juhtimise ja arendamise eest.

**Jaan Mäe** - Sündinud 26. septembril 1964. aastal. Lõpetanud Viljandi 5. keskkooli ning Tallinna Tehnikaülikooli tööstus- ja tsiviilehituse eriala. ASis Merko Ehitus alates detsembrist 1997, olnud objektijuht, projektijuht, divisjonijuht ning juhatuse liige. Aastatel 2006-2010 oli ASi Merko Ehitus ja mitmete kontserni kuuluvate ettevõtete nõukogu liige. Alates 2010. aasta juunist AS Merko Ehitus juhatuse liige, vastutades arendusvaldkonnas seatud eesmärkide saavutamise eest ning on Läti ja Leedu tütarettevõtete nõukogu esimees.

**Alar Lagus** - Sündinud 15. veebruaril 1969. aastal. Lõpetanud Rapla Keskkooli ja Tallinna Tehnikaülikooli keemiateaduskonna ühiskondliku toitlustamise organiseerimise ja tehnoloogia erialal. Peale ülikooli lõpetamist töötas kümme aastat erinevatel ametikohtadel Hansapangas. Alates 2004. aastast töötab ASis Merko Ehitus finantsvaldkonna juhina ning vastutab ettevõtte finants- ja juhtimisarvestuse ning investorsuhete eest.

**Veljo Viitmann** - Sündinud 13. märtsil 1962. aastal. Lõpetanud Türi Keskkooli ja Tallinna Tehnikaülikooli ehitusteaduskonna autoteede ja sildade eriala. ASis Merko Ehitus alates 1994. aastast. Vastutab uute projektide jaoks pakkumiste koostamise eest.

**Andres Agukas** - Sündinud 15. juulil 1965. aastal. Lõpetanud Pärnu-Jaagupi Keskkooli ja Tallinna Tehnikaülikooli autoteede eriala. ASis Merko Ehitus alustas 2. veebruaril 1998. aastal insenerehituse valdkonna esimese töötajana. Alates 2005. aasta oktoobrist vastutab juhatuse liikmena kogu ehitusteenuse valdkonna eest.

**Viktor Mõisja** - Sündinud 6. jaanuaril 1951. aastal. Lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli 1976. aastal ehitusinsenerina. ASis Merko Ehitus on Viktor Mõisja töötanud alates ettevõtte asutamisest ning suurema osa ajast betoonitööde osakonna juhatajana. Alates 21. detsembrist 2010 ettevõtte juhatuse liige ning tema vastutusvaldkonnaks on kvaliteedijuhtimine ja järelvalve teostamine.

## Nõukogu

Ettevõtte nõukogu valib aktsionäride üldkoosolek. Nõukogu planeerib ettevõtte tegevust ja korraldab ettevõtte juhtimist ning teostab järelvalvet juhatuse tegevuse üle. AS Merko Ehitus nõukogu on 4-liikmeline.

3. juunil 2010 toimunud aktsionäride korralisel üldkoosolekul kutsuti seoses ettevõtte juhtimisstruktuuri restruktureerimisega Jaan Mäe tagasi nõukogu liikme kohalt seoses tema valimisega AS Merko Ehitus juhatuse liikmeks. Juhtimisstruktuuri reformimise käigus kaotati 3-liikmeline direktatsioon ning varasemalt osaliselt direktioonile jagatud funktsioonid anti tagasi nõukogule. Kontserni direktiooni liikmete brutotöötasu kuni restruktureerimiseni oli 0,08 mln eurot (1,3 mln krooni), sh põhipalk 0,05 mln eurot (0,7 mln krooni) ja preemia 0,03 mln eurot (0,6 mln krooni). Nõukogu liikmete töötasu oli 2010. aastal 0,17 mln eurot (2,7 mln krooni).

**Tõnu Toomik** - Sündinud 8. märtsil 1961. aastal. Lõpetanud Tartu Raatuse Gümnaasiumi (toona Tartu 3. Keskkooli) ning Tallinna Tehnikaülikooli tööstus- ja tsiviilehituse eriala. ASis Merko Ehitus alustas 1993. aastal projektijuhina. Aastatel 1997-2008 oli ASi Merko Ehitus juhatuse esimees, vastutades ettevõtte tegevuse juhtimise ja arendamise eest. Alates 2008. aasta augustist AS Merko Ehitus nõukogu esimees.

**Teet Roopalu** - Sündinud 30. augustil 1949. aastal. Lõpetanud Tallinna 10. Keskkooli (nüüdne Nõmme Gümnaasium) ning Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonna ehituse ökonoomika ja organiseerimise eriala. Töötanud ehitusfirmades, s.h finantsdirektorina; juhtinud ökonoomikaalast tegevust EKE süsteemis peaökonoomistina; pangadirektorina ning töötanud ka projekteerimises. ASis Merko Ehitus alates novembrist 2002 ning vastutab ettevõtte finants- ja õigusvaldkonna eest. Kuulub mitmete AS Riverito ja AS Merko Ehitus tütar- ja sidusfirmade nõukogudesse.

**Indrek Neivelt** - Sündinud 17. märtsil 1967. aastal. Lõpetanud Tallinna 1. Keskkooli (Gustav Adolfi Gümnaasiumi) matemaatika-füüsika eriklassi, Tallinna Tehnikaülikooli ehituse ökonoomika ja juhtimise eriala ning Stockholmi Ülikooli panganduse ja finantside eriala magistrikraadiga. Töötanud Hansapangas 1991-2005 erinevatel ametikohtadel, sellest viimased kuus aastat grupi peadirektori ja juhatuse esimehena. Alates 2005. aastast Bank Saint Petersburg nõukogu esimees ning lisaks veel erinevate ettevõtete nõukogu liige. Alates 2008. aasta oktoobrist AS Merko Ehitus nõukogu liige.

**Olari Taal** - Sündinud 7. augustil 1953. aastal. 1971. aastal lõpetas Varstu Keskkooli ja 1976. aastal Tallinna Tehnikaülikooli ehitusinsenerina. On juhtinud Tartu Elamuehituskombinaati (Tartu Maja) ja Eesti Hoiupanka. Eesti Vabariiki teeninud ehitusministrina, majandusministrina, siseministrina ja Riigikogu 10. koosseisu liikmena. Alates 2008. aasta oktoobrikuust on Olari Taal AS Merko Ehitus Nõukogu Liige.

Info nõukogu ja juhatuse liikmete poolt kontrollitavate aktsiate kohta on toodud vahearuande peatükis „Aktsia ja aktsionärid“.

2010. aastal toetas kontsern sporti, kultuuri ja haridust kokku 0,40 mln euroga (6,2 mln krooniga).

Spordi valdkonnas toetame noorte spordi arendamist ja projekte, mis aitavad kaasa paljudele inimestele sportimis- ja aktiivse puhkamise võimaluste loomisele. Kontserni üheks suuremaks toetusprojektiks oli jätkuvalt Swedbanki, Eesti Energia ja Eesti Vabariigi Kultuuriministeeriumi ning Eesti Suusaliidu algatatud ettevõtmine Eesti Terviserajad. Samuti toetasime Eesti Terviserajad SA poolt ellu kutsutud ja Stamina Spordiklubi poolt korraldatavat tervisespordisarja Merko Talverajad, millega püüame lisaks heakorrastatud sportimispaikade loomisele aidata jõuliselt kaasa ka eestimaalaste regulaarsete liikumisharjumuste kujundamisele. Samuti oleme öla alla pannud Eesti tennisistide arengule. Jätkuvalt oleme murdmaasuusatamise rahvuskoondise ja noorte koondise Merko Team toetajad.

Kultuuri- ja haridusvaldkonnas jätkus koostöö Eesti Kunstimuuseumi ning Draamateatriga. Hariduse valdkonnas on kontserni prioriteediks ehitusalane haridus- ning teadustöö. 2010. aastal jätkasime koostööd Tallinna Tehnikaülikooliga arendus-, teadus- ja õppetegevuse valdkonnas ning Tallinna Tehnikaülikooli Arengufondiga professor Heinrich Lauulu nimelise stipendiumi väljaandmisel ehitusteaduserialadel doktorikraadi omavale noorele õppejõule/teadlasele. Merko Ehitus maksab stipendiume 7 Tallinna Tehnikaülikooli ning 4 Tallinna Tehnikakõrgkooli magistriõppe tudengile.

Sotsiaalvaldkonnas jätkus koostöö meie partneri Tilsi lastekoduga. 2010. aasta jaanipäevaks valmis Merko abiga lastekodu õuel korvpalliväljak. Detsembris saatsid päkapikud Tallinnast teele kingipakid.



## Aksia ja aktsionärid

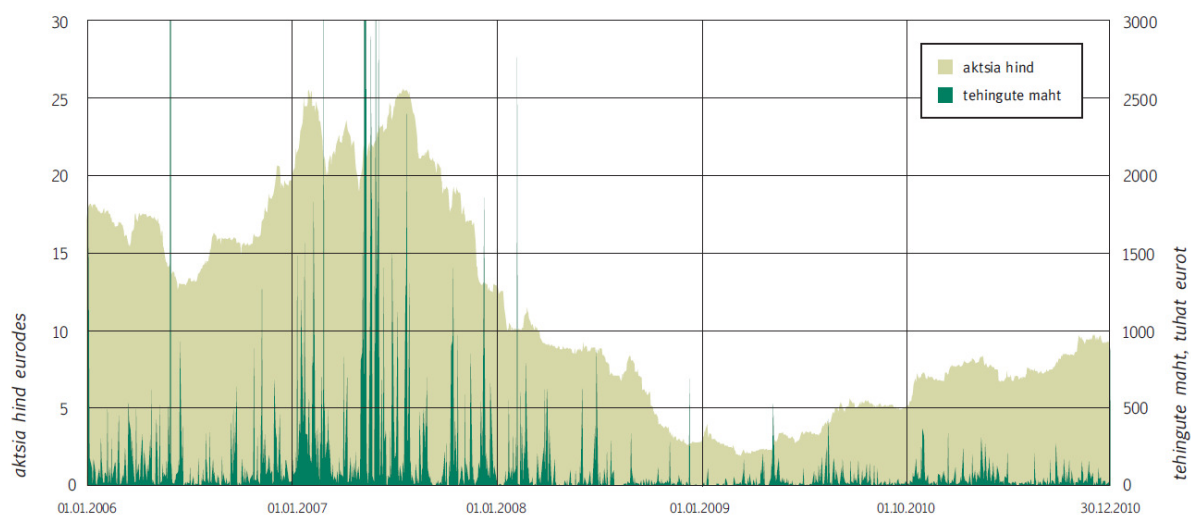
### Väärtpaberi informatsioon

|                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| Väärtpaberi nimi           | Merko Ehitus aktsia          |
| ISIN                       | EE3100098328                 |
| Väärtpaberi liik           | Vabalt vöörandata lihtaktsia |
| Emitent                    | AS Merko Ehitus              |
| Emitendi tegevusala        | Ehitus                       |
| Emitendi residentsus       | Eesti                        |
| Nimiväärtus                | EEK 10,00 (EUR 0,6391)       |
| Väärtpaberite arv          | 17 700 000                   |
| Häälte arv aktsia kohta    | 1 hääle                      |
| Registreerimiskuupäev EVKs | 08.07.2008                   |
| Börsinimekiri              | Põhinimekiri                 |

|                                                   | 31.12.2008 | 31.12.2009 | 31.12.2010 |
|---------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot              | 1,08       | 0,42       | 0,07       |
| Omakapital aktsia kohta, eurot                    | 7,49       | 7,68       | 7,05       |
| P/B (aktsia hind aktsia bilansilisse väärtusesse) | 0,37       | 0,65       | 1,28       |
| P/E (aktsia hind / kasum aktsia kohta)            | 2,59       | 11,97      | 130,32     |

Merko Ehitus aktsiad on noteeritud NASDAQ OMX Tallinn põhinimekirjas. 2010. aastal sooritati Merko Ehitus aktsiatega 4490 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,7 mln aktsiat ning tehingute käive oli 13,1 mln eurot (204,8 mln krooni). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 5,05 eurot (79,0 krooni) ning kõrgeim tasemel 9,89 eurot (154,7 krooni) aktsia. Aktsia sulgemishind seisuga 30.12.2010 oli 9,05 eurot (141,6 krooni). AS Merko Ehitus turuväärtus seisuga 30.12.2010 oli 160 mln eurot (2,5 miljardit krooni).

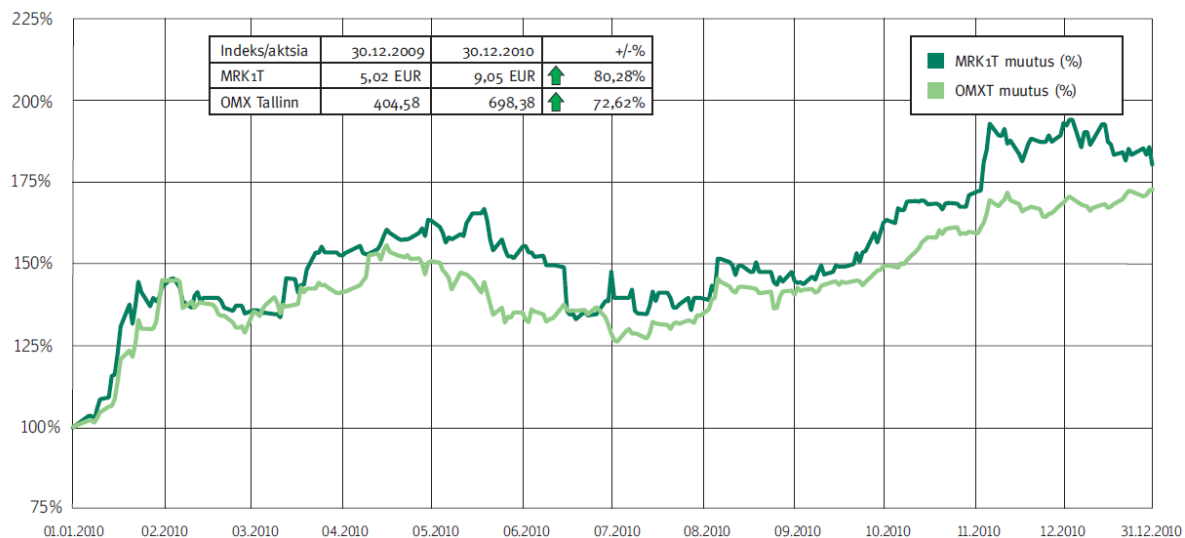
AS Merko Ehitus aktsia hinna ja kauplemissahu dünaamika NASDAQ OMX Tallinna börsil



| Väärtpaberi kauplemissajalugu, eurodes | 2008  | 2009 | 2010 |
|----------------------------------------|-------|------|------|
| Kõrgeim                                | 12,95 | 5,78 | 9,89 |
| Madalaim                               | 2,58  | 1,85 | 5,05 |
| Viimane                                | 2,80  | 5,02 | 9,05 |
| Keskmine                               | 7,59  | 3,71 | 7,72 |

|                                              |           |           |           |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Muutus, %                                    | -78,46    | +79,30    | +80,30    |
| Kaubeldud aktsiaid                           | 2 367 089 | 2 782 150 | 1 696 902 |
| Müügitulu, mln eurodes                       | 18,22     | 9,38      | 13,09     |
| Turuväärtus, mln eurodes, aasta lõpu seisuga | 49,56     | 88,85     | 160,19    |

Merko Ehitus aktsia hinna ja võrdlusindeksi OMX Tallinn muutused



Aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2010

| Aktsiate arv        | Aktsionäride arv | % aktsionäridest | Aktsiate arv | % aktsiatest |
|---------------------|------------------|------------------|--------------|--------------|
| 1-100               | 379              | 26,30%           | 20 565       | 0,12%        |
| 101-1000            | 701              | 48,65%           | 305 923      | 1,73%        |
| 1001-10 000         | 315              | 21,86%           | 889 826      | 5,03%        |
| 10 001 – 100 000    | 35               | 2,43%            | 954 947      | 5,39%        |
| 100 001 – 1 000 000 | 10               | 0,69%            | 2 786 053    | 15,74%       |
| 1 000 001 - ...     | 1                | 0,07%            | 12 742 686   | 71,99%       |
| Kokku               | 1441             | 100%             | 17 700 000   | 100%         |

AS Merko Ehitus suuremad aktsionärid seisuga 31.12.2010

|                                                            | Aktsiate arv | Osakaal |
|------------------------------------------------------------|--------------|---------|
| AS Riverito                                                | 12 742 686   | 71,99%  |
| ING Luxembourg S.A., kliendid                              | 963 376      | 5,44%   |
| Skandinaviska Enskilda Banken Ab, kliendid                 | 856 581      | 4,84%   |
| State Street Bank and Trust Omnibus Account a Fund No OM01 | 169 587      | 0,96%   |
| Gamma Holding OÜ                                           | 142 821      | 0,81%   |
| SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS                          | 125 520      | 0,71%   |
| Skandinaviska Enskilda Banken Finnish, kliendid            | 108 999      | 0,62%   |
| Clearstream Banking Luxembourg S.A. kliendid               | 106 239      | 0,60%   |
| Nordea Bank Finland Plc/Non-resident legal entities        | 106 180      | 0,60%   |
| Firebird Avrora Fund, Ltd.                                 | 103 910      | 0,59%   |
| AS Midas Invest                                            | 102 840      | 0,58%   |

AS Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2010

|                              |                 | Aktsiate arv | Osakaal |
|------------------------------|-----------------|--------------|---------|
| Tõnu Toomik (AS Riverito)    | Nõukogu esimees | 1 607 184    | 9,08%   |
| Indrek Neivelt (OÜ Trust IN) | Nõukogu liige   | 31 635       | 0,18%   |
| Olari Taal (OÜ Eggera)       | Nõukogu liige   | 2 500        | 0,01%   |
| Teet Roopalu                 | Nõukogu liige   | 0            | 0,00%   |

AS Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2010

|                                       |                  | Aktsiate arv | Osakaal |
|---------------------------------------|------------------|--------------|---------|
| Tiit Roben (OÜ Amistad Invest)        | Juhatuse esimees | 1 500        | 0,01%   |
| Alar Lagus                            | Juhatuse liige   | 0            | 0,00%   |
| Veljo Viitmann                        | Juhatuse liige   | 0            | 0,00%   |
| Andres Agukas                         | Juhatuse liige   | 0            | 0,00%   |
| Jaan Mäe                              | Juhatuse liige   | 0            | 0,00%   |
| Viktor Mõisja (AS Riverito / eraisik) | Juhatuse liige   | 1 103 734    | 6,23%   |

### Dividendipoliitika

Dividendide jaotamine ettevõtte aktsionäridele kajastatakse finantsaruannetes kohustusena hetkest, millal dividendide väljamaksmine ettevõtte aktsionäride poolt kinnitatakse. Merko Ehitus on läbi aastate üritanud jagada ligikaudu 20% aasta puhaskasumist aktsionäridele dividendidena. Iga-aastaselt kaalutakse dividendide maksmise võimalust ja suurust arvestades erinevad asjaolusid ning seejärel tehakse aktsionäride üldkoosolekule ettepanek dividendide suuruse ja maksmise kohta. Viimasel viiel aastal on vastava perioodi eest aktsionäridele dividende makstud järgmiselt:

|                              | 2006   | 2007 | 2008   | 2009   | 2010* |
|------------------------------|--------|------|--------|--------|-------|
| Dividend aktsia kohta, eurot | 0,4474 | 0    | 0,2237 | 0,7030 | 0,1   |
| Dividendimäär                | 21%    | 0%   | 21%    | 168%   | 144%  |

\* vastavalt juhatuse poolt tehtud ettepanekule

### Väljavaated 2011. aastaks

#### Ehitusturg ja selle arengud

Kolm järjestikust kriisiaastat on ehitussektorit oluliselt räsitud. Ettevõtete finantsvõimekus on madal ning sisemised reservid kulutatud. Kui veel 2008. ja 2009. aastal hoidis sektori mahtusid ning kasumlikkust üleval eelnevate perioodide portfelli ning materjalide ja tööjõu odavnemine, siis 2010. aastal olukord muutus. Sisendhinnad pöördusid tõusule ning kasum asendus kahjumiga. Vaatamata mõningatele positiivsetele ootustele mahtude kasvu osas näeme 2011. aastal eelnimetatud negatiivsete trendide jätkumist ning süvenemist.

2011. aastalt ootame mõõdukat ehitusmahtude kasvu. Kasvutempod võivad riigiti vähesel määral erineda, kuid peaksid jääma 10-15% piiridesse. Kuigi mahud kasvavad, püsib turul terav konkurents. Sektori kasumlikkus on jätkuvalt madal ning teenitavad marginaalid ei ole piisavad sektori jätkusuutliku arengu tagamiseks. Tellijad naudidavad madalast nõudlusest tingitud mõjuvõimu, millega kaasneb ebamõistlike garantiide nõudmine ja maksetähtaegade pikenemine. Kriitiliseks faktoriks kujuneb ettevõtete võimekus

tellijatele nõutud garantiisid väljastada ning maksetähtaegade pikenemisest tingitult täiendavaid käibevahendeid kaasata. Lepinguliste kohustuste täitmiseks ei piisa enam üksnes ettevõtte paindlikkusest ja kohenemisevõimest, konkurentsipüsivuse oluliseks teguriks on saamas finantsvõimekus. Vaatamata teravale konkurentsile jätkub 2011. aastal ehitusmaterjalide globaalsest kallinemisest ning oskustööjõu piiratud pakkumisest tingitud ehitushindade kallinemine. Kallinemine jääb kindlasti alla 2010. aastal toimunule, kuid võib siiski ulatuda 10-15%ni. Seetõttu on oodata nii töövõtjate poolt pooleli jäävate objektide kui ka agressiivsest pakkumisest tingitud pankrottide arvu kasvu.

Enamus uusi ehitusprojekte initsieeritakse jätkuvalt avaliku sektori ja Euroopa Liidu struktuurifondide poolt rahastavate infrastruktuuri- ning keskkonnanarajatiste valdkonnas. Võtmeküsimuseks on siin riigi ja omavalitsuste administratiivne võimekus projekte ette valmistada ning finantssuutlikkus omafinantseeringute kaasamisel. Viimase osas peaks 2011. aasta olema soodne – tõusule pööranud eksport, sisetarbimise taastumine ning üldine majanduskeskkonna paranemine tugevdab oluliselt avaliku sektori tulubaasi ning finantsvõimekust uute projektide käivitamisel.

Jätkub finantseerimistingimuste liberaliseerimine ning laieneb krediitiasutuste nõudmistele vastavate projektide ning ettevõtete arv. Eelistatud on endiselt ekspordipotentsiaaliga tootmisettevõtted ning kinnisvara ja ehitus tingimusel, et projektid on seotud eelnimetatud valdkonnaga. Kaubandus- ning kommerts-kinnisvara sektor ilmutab stabiliseerumise märke. Rendipindade vakantsus väheneb ning aasta teisel poolel võib toimuda rendihindade mõningane tõus. Paranevad nii projektide rahavood kui ka laenuvõime. Siiski ei ole nimetatud muudatused piisavad, et tekitada sektoris nõudlust täiendavate pindade ja uute projektide järele. Mõneti erinev on olukord avaliku sektori vajadustega seotud rendiprojektide osas, kus näeme järgmisel aastal selget kasvupotentsiaali. 2010. aastal võitis kontsern kaks sellist PPP hanget ning 2011. aastal kavatseme antud suunal jätkata. Kontserni strateegia ei näe ette pikaajaliste rendiprojektide hoidmist oma bilansis ning meie eesmärgiks on töötavate projektide müük pikaajalistele investoritele. 2011. aastalt ootame finantsinvestorite huvi kasvu töötavate kinnisvaraprojektide vastu ning mitmeid mahukaid müügitehinguid selles vallas. Kuigi sellistel müükidel puudub vahetu mõju ehitussektorile, on siiski üsna tõenäoline, et osa vabanevast kapitalist investeeritakse mingil hetkel tagasi kinnisvarasse ning selle arvelt käivitatakse uusi projekte.

Kiiret nõudluse paranemist elamispindade turul ei ole põhjust loota, inimeste kindlustunne ja sissetulekud on endiselt madalad ning laenukoormus kõrge. Samas elamispindade pakkumine väheneb ning turul on tekkimas tingimused rahuldamata nõudluse kujunemiseks. Eestis ja Leedus võis juba 2010. aastal märgata pankade huvi kasvu elukondliku kinnisvara vastu nii lõpptarbijate (korteriootajate) kui arendajate suunal. Käesoleval aastal ootame positiivseid muutusi ka Läti turul. Majanduskeskkonna stabiliseerumine ning elamispindade soodne hinnatase meelitab turule tagasi väliskapitali, ostetakse nii kortereid kui ka arenduspotentsiaaliga kinnistuid. Tulenevalt nõudluse kasvust eeldame 2011. aastal elamispindade kallinemist 10-15% võrra.

2011. aasta peaks kujunema ehitussektori jaoks murranguliseks – aasta esimest poolt kujundavad eelneval perioodil domineerinud negatiivsed trendid, kuid aasta lõpuks peaks turg selginema. Ettevõtted kes on kriisi üle elanud sisenevad uude majandustükisse ning sektori kasumlikkus hakkab paranema. Kuigi lahkuva majandustükli ekstensiivsete investeeringute kuldaeg ehitus- ja kinnisvarasektoris jäi 2010. aasta esimesse poole, võib ka 2011. aasta pakkuda huvitavaid investeerimisvõimalusi.

## 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.

Merko Ehitus peab oluliseks aktsionäride võrdset kohtlemist, ettevõtte juhtimise läbipaistvust ja tegevuse usaldusväärsust. Käesolev aruanne peatub HÜTi punktidel, mida AS Merko Ehitus 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, ettevõtte veebilehel 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.

AS Merko Ehitus üldkoosolekul osalevad ettevõtte poolt aktsiaseltsi juhatuse esimees ning nõukogu esimees, vajadusel kaasatakse teisi juhatuse ning nõukogu liikmeid. Ettevõtte ei pea juhatuse ning nõukogu täiskooresseisu osalemist üldkoosolekul otstarbekaks.

### II Juhatuse

AS Merko Ehitus juhatuse on 6-liikmeline ning tegeleb ettevõtte esindamisega ja igapäevase äritegevuse juhtimisega. Juhatuse liikmete tegevus on jaotatud valdkondade kaupa: üldjuhtimine – Tiit Roben, ehitusvaldkond – Andres Agukas, tehnikavaldkond – Veljo Viitmann, finantsvaldkond – Alar Lagus, arendusvaldkond – Jaan Mäe, kvaliteedijuhtimine ja järelevalve – Viktor Mõisja. Merko Ehitus juhatuse tööd juhib juhatuse esimees Tiit Roben.

Juhatuse liikmed on sõlminud ettevõttega kolmeaastased teenistuslepingud. Ettevõtte avaldab aastaaruandes juhatuse liikmetele makstud teenistustasu ning preemia üldsumma, kuna on seisukohal, et personaalsete tasude avalikustamine ei loo aktsionäridele lisaväärtust, küll aga riivab juhatuse liikmete privaatsust. 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.

Juhatuse premeerimisel lähtutakse kontserni ja juhatuse poolt kureeritud ettevõtete majandustulemustest. Koos kvartaalsete majandustulemuste läbivaatusega vaatab ettevõtte nõukogu üle ning kinnitab maksmisele kuuluvad juhatuse preemiad. Vahearuanete alusel tasumisele kuuluvast preemiast peetakse kinni 25%, mis

makstakse välja peale aastaaruande kinnitamist aktsionäride üldkoosoleku poolt. Juhatuse motiveerimisel ei ole kasutatud aktsiaoptsioone.

### **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. AS Merko Ehitus nõukogu on 4-liikmeline: Teet Roopalu, Indrek Neivelt, Olari Taal ning nõukogu esimees Tõnu Toomik.

Nõukogu liikmete tasud kinnitab aktsionäride üldkoosolek. Kehtiva nõukogu liikmete tasustamise korra kinnitas 31. oktoobril 2008 toimunud aktsionäride üldkoosolek.

Teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel nõukogu liikmele lahkumishüvitist ei maksta.

### **IV Juhatuse ja nõukogu koostöö**

Juhatus ja nõukogu teevad ettevõtte huvide parimaks tagamiseks igakülgset koostööd. Vähemalt kord kuus toimub juhatuse ning nõukogu ühine korraline koosolek, kus juhatus teavitab nõukogu olulistest asjaoludest ettevõtte äritegevuses, arutatakse ettevõtte seatud lühi- ja pikaajaliste eesmärkide täitmist ning seda mõjutada võivaid riske.

### **V Teabe avaldamine**

AS Merko Ehitus 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. Sõlmitud ehituslepingute puhul avalikustatakse eraldi börsiteatega lepinguid, mille maht on 10 mln ja enam eurot. Oluline informatsioon avaldatakse läbi börsisüsteemi ja ettevõtte veebilehel.

Merko Ehitus 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. Merko Ehitus avaldab ettevõtet puudutava olulise teabe üldjuhul peale börsipäeva lõppu ning teavitab aktsionäre vahearuanete ja aastaaruande avaldamisest ette vähemalt 2 päeva enne vastava aruande avaldamist.

Ettevõtte osaleb võimalusel analüütikute ja investorite korraldatud esitlustel ja pressikonverentsidel. Kohtumistel esitatav informatsioon on avalik, s.t kättesaadav ettevõtte aruannetest, kodulehelt või muudest avalikest allikatest. Meie arvates ei anna kohtumiste graafiku avaldamine aktsionäridele olulist lisateavet ning seetõttu sellist teavet ka ei avaldata.

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

Ettevõtte raamatupidamisaruanded koostatakse Euroopa Liidus kohaldatud rahvusvaheliste finantsarvestuse 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.

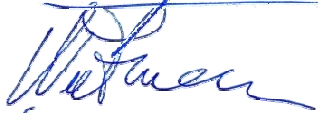
## Auditi Komitee

Auditi Komitee ülesanne on nõukogu nõustamine järelevalvega seotud küsimustes. Komitee teostab järelevalvet: a) raamatupidamise korraldamise, b) finantseelarve ja -aruannete koostamise ja kinnitamise, c) finantsriskide juhtimise, d) välisauditi teostamise, e) sisekontrollisüsteemi toimimise ja f) tegevuse seaduslikkuse osas.

Ettevõtte nõukogu moodustas 3-liikmelise Auditi Komitee ja määras liikmeteks Indrek Neivelti, Olari Taali ning esimeheks Teet Roopalu. Komitee liige määratakse kolmeks aastaks, kuid nõukogu otsusel võib komitee liikme enne volituste tähtaja lõppu tagasi kutsuda.

Auditi Komitee koosolekud toimuvad mitte harvem kui üks kord kolme kuu jooksul.

**AS Merko Ehitus juhatus deklareerib ja kinnitab, et 2010. 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.**

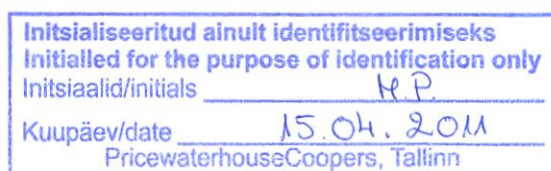
|                |                  |                                                                                      |            |
|----------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Tiit Roben     | juhatuse esimees |  | 12.04.2011 |
| Alar Lagus     | juhatuse liige   |   | 12.04.2011 |
| Veljo Viitmann | juhatuse liige   |  | 12.04.2011 |
| Andres Agukas  | juhatuse liige   |  | 12.04.2011 |
| Jaan Mäe       | juhatuse liige   |  | 12.04.2011 |
| Viktor Mõisja  | juhatuse liige   |   | 12.04.2011 |

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

| tuhandetes                                                                            | lisa | EEK         |             | EUR       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|-------------|-----------|-----------|
|                                                                                       |      | 2010        | 2009        | 2010      | 2009      |
| Müügitulu                                                                             | 3    | 2 689 947   | 3 181 209   | 171 919   | 203 316   |
| Müüdud toodangu kulu                                                                  | 4    | (2 489 455) | (2 835 169) | (159 105) | (181 200) |
| <b>Brutokasum</b>                                                                     |      | 200 492     | 346 040     | 12 814    | 22 116    |
| Turustuskulud                                                                         | 5    | (34 312)    | (47 094)    | (2 193)   | (3 009)   |
| Üldhalduskulud                                                                        | 6    | (136 505)   | (154 000)   | (8 724)   | (9 842)   |
| Muud äritulud                                                                         | 7    | 15 041      | 14 408      | 961       | 921       |
| Muud ärikulud                                                                         | 8    | (7 480)     | (27 326)    | (478)     | (1 746)   |
| <b>Ärikasum</b>                                                                       |      | 37 236      | 132 028     | 2 380     | 8 440     |
| Finantstulud                                                                          | 9    | 10 900      | 39 517      | 696       | 2 525     |
| Finantskulud                                                                          | 10   | (14 214)    | (24 597)    | (908)     | (1 573)   |
| Kasum (kahjum) sidus- ja ühisettevõtetelt                                             | 20   | (6 220)     | (27 090)    | (398)     | (1 731)   |
| <b>Kasum enne maksustamist</b>                                                        |      | 27 702      | 119 858     | 1 770     | 7 661     |
| Tulumaksukulu                                                                         | 11   | (11 108)    | (8 496)     | (710)     | (543)     |
| <b>Perioodi puhaskasum</b>                                                            |      | 16 594      | 111 362     | 1 060     | 7 118     |
| sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist                                             |      | 19 232      | 116 166     | 1 229     | 7 424     |
| mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist                                            |      | (2 638)     | (4 804)     | (169)     | (306)     |
| <b>Muu koondkasum</b>                                                                 |      |             |             |           |           |
| Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel                                     |      | 364         | (2 266)     | 23        | (145)     |
| <b>Perioodi koondkasum</b>                                                            |      | 16 958      | 109 096     | 1 083     | 6 973     |
| sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist                                             |      | 19 596      | 113 900     | 1 252     | 7 279     |
| mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist                                            |      | (2 638)     | (4 804)     | (169)     | (306)     |
| Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, kroonides/ eurodes) | 12   | 1,09        | 6,56        | 0,07      | 0,42      |

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 28-76 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.





## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes

|                                           |      | EEK        | EUR        |            |            |
|-------------------------------------------|------|------------|------------|------------|------------|
|                                           | lisa | 31.12.2010 | 31.12.2009 | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
| <b>VARAD</b>                              |      |            |            |            |            |
| <b>Käibevara</b>                          |      |            |            |            |            |
| Raha ja raha ekvivalendid                 | 14   | 154 211    | 359 732    | 9 856      | 22 991     |
| Lühiajalised deposiidid                   | 15   | 41 475     | 400 916    | 2 651      | 25 623     |
| Nõuded ja ettemaksud                      | 16   | 703 141    | 661 954    | 44 938     | 42 306     |
| Ettemakstud tulumaks                      |      | 21 377     | 3 885      | 1 366      | 248        |
| Varud                                     | 18   | 1 455 872  | 1 536 463  | 93 048     | 98 199     |
|                                           |      | 2 376 076  | 2 962 950  | 151 859    | 189 367    |
| <b>Põhivara</b>                           |      |            |            |            |            |
| Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad või osad | 20   | 172 939    | 179 421    | 11 053     | 11 467     |
| Muud pikaajalised laenud ja nõuded        | 21   | 129 207    | 32 468     | 8 258      | 2 075      |
| Edasilükkunud tulumaksuvara               | 22   | 24 587     | 32 069     | 1 571      | 2 050      |
| Kinnisvarainvesteeringud                  | 23   | 56 086     | 16 552     | 3 585      | 1 058      |
| Materiaalne põhivara                      | 24   | 277 681    | 266 276    | 17 747     | 17 018     |
| Immateriaalne põhivara                    | 25   | 23 596     | 24 238     | 1 508      | 1 549      |
|                                           |      | 684 096    | 551 024    | 43 722     | 35 217     |
| <b>VARAD KOKKU</b>                        |      | 3 060 172  | 3 513 974  | 195 581    | 224 584    |
| <b>KOHUSTUSED</b>                         |      |            |            |            |            |
| Lühiajalised kohustused                   |      |            |            |            |            |
| Laenukohustused                           | 27   | 196 430    | 447 569    | 12 554     | 28 605     |
| Võlad ja ettemaksed                       | 28   | 612 609    | 782 470    | 39 154     | 50 009     |
| Tulumaksukohustus                         |      | -          | 5 249      | -          | 335        |
| Lühiajalised eraldised                    | 29   | 57 484     | 37 702     | 3 674      | 2 410      |
|                                           |      | 866 523    | 1 272 990  | 55 382     | 81 359     |
| Pikaajalised kohustused                   |      |            |            |            |            |
| Pikaajalised laenukohustused              | 27   | 206 294    | 76 316     | 13 185     | 4 878      |
| Muud pikaajalised võlad                   | 30   | 13 235     | 10 658     | 846        | 681        |
|                                           |      | 219 529    | 86 974     | 14 031     | 5 559      |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                   |      | 1 086 052  | 1 359 964  | 69 413     | 86 918     |
| <b>OMAKAPITAL</b>                         |      |            |            |            |            |
| Mittekontrolliv osalus                    |      | 22 343     | 27 129     | 1 428      | 1 734      |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital  |      |            |            |            |            |
| Aktsiakapital                             | 32   | 177 000    | 177 000    | 11 312     | 11 312     |
| Kohustuslik reservkapital                 |      | 17 700     | 17 700     | 1 131      | 1 131      |
| Realiseerimata kursivahed                 |      | (14 452)   | (14 816)   | (924)      | (947)      |
| Jaotamata kasum                           |      | 1 771 529  | 1 946 997  | 113 221    | 124 436    |
|                                           |      | 1 951 777  | 2 126 881  | 124 740    | 135 932    |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                   |      | 1 974 120  | 2 154 010  | 126 168    | 137 666    |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>     |      | 3 060 172  | 3 513 974  | 195 581    | 224 584    |

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 28-76 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

| tuhandetes <b>EEK</b>           | Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital |                            |                                        |                         |           | Mitte-               | Kokku     |
|---------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|-------------------------|-----------|----------------------|-----------|
|                                 | Aktsia-<br>kapital                       | Kohus-<br>tuslik<br>reserv | Realisee-<br>rimata<br>kursi-<br>vahed | Jaota-<br>mata<br>kasum | Kokku     | kontrolliv<br>osalus |           |
|                                 | lisa                                     |                            |                                        |                         |           |                      |           |
| <b>Saldo 31.12.2008</b>         | 177 000                                  | 17 700                     | (12 550)                               | 1 892 781               | 2 074 931 | 34 633               | 2 109 564 |
| Perioodi koondkasum             | -                                        | -                          | (2 266)                                | 116 166                 | 113 900   | (4 804)              | 109 096   |
| Dividendid                      | 13                                       | -                          | -                                      | (61 950)                | (61 950)  | (2 700)              | (64 650)  |
| <b>Saldo 31.12.2009</b>         | 177 000                                  | 17 700                     | (14 816)                               | 1 946 997               | 2 126 881 | 27 129               | 2 154 010 |
| Perioodi koondkasum             | -                                        | -                          | 364                                    | 19 232                  | 19 596    | (2 638)              | 16 958    |
| Dividendid                      | 13                                       | -                          | -                                      | (194 700)               | (194 700) | -                    | (194 700) |
| Mittekontrolliva osaluse<br>ost | -                                        | -                          | -                                      | -                       | -         | (2 148)              | (2 148)   |
| <b>Saldo 31.12.2010</b>         | 177 000                                  | 17 700                     | (14 452)                               | 1 771 529               | 1 951 777 | 22 343               | 1 974 120 |

| tuhandetes <b>EUR</b>           | Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital |                            |                                        |                         |          | Mitte-               | Kokku    |
|---------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|-------------------------|----------|----------------------|----------|
|                                 | Aktsia-<br>kapital                       | Kohus-<br>tuslik<br>reserv | Realisee-<br>rimata<br>kursi-<br>vahed | Jaota-<br>mata<br>kasum | Kokku    | kontrolliv<br>osalus |          |
| <b>Saldo 31.12.2008</b>         | 11 312                                   | 1 131                      | (802)                                  | 120 971                 | 132 612  | 2 213                | 134 825  |
| Perioodi koondkasum             | -                                        | -                          | (145)                                  | 7 424                   | 7 279    | (306)                | 6 973    |
| Dividendid                      | -                                        | -                          | -                                      | (3 959)                 | (3 959)  | (173)                | (4 132)  |
| <b>Saldo 31.12.2009</b>         | 11 312                                   | 1 131                      | (947)                                  | 124 436                 | 135 932  | 1 734                | 137 666  |
| Perioodi koondkasum             | -                                        | -                          | 23                                     | 1 229                   | 1 252    | (169)                | 1 083    |
| Dividendid                      | -                                        | -                          | -                                      | (12 444)                | (12 444) | -                    | (12 444) |
| Mittekontrolliva osaluse<br>ost | -                                        | -                          | -                                      | -                       | -        | (137)                | (137)    |
| <b>Saldo 31.12.2010</b>         | 11 312                                   | 1 131                      | (924)                                  | 113 221                 | 124 740  | 1 428                | 126 168  |

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 28-76 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

# KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes

|                                                                                        |       | EEK              |                  | EUR             |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                        | lisa  | 2010             | 2009             | 2010            | 2009            |
| <b>Äritegevuse rahavoog</b>                                                            |       |                  |                  |                 |                 |
| Ärikasum                                                                               |       | 37 236           | 132 028          | 2 380           | 8 440           |
| Korrigeerimised:                                                                       |       |                  |                  |                 |                 |
| põhivara kulum ja väärtuse langus                                                      | 23-25 | 37 969           | 37 471           | 2 427           | 2 395           |
| (kasum) kahjum põhivara müügist                                                        | 7     | (1 185)          | (519)            | (76)            | (33)            |
| valmidusastme meetodil kajastatud ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus |       | (365 425)        | 56 548           | (23 355)        | 3 614           |
| intressitulu äritegevusest                                                             |       | (9 817)          | (4 476)          | (627)           | (286)           |
| eraldiste muutus                                                                       |       | 10 069           | (2 327)          | 644             | (149)           |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus                                      |       | 29 381           | 223 055          | 1 878           | 14 256          |
| Varude muutus                                                                          |       | 87 528           | 281 116          | 5 593           | 17 966          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus                                  |       | 97 986           | (306 272)        | 6 261           | (19 574)        |
| Makstud intressid                                                                      |       | (13 415)         | (28 157)         | (857)           | (1 800)         |
| Muud finantstulud                                                                      |       | (66)             | (62)             | (4)             | (5)             |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                                             |       | (23 491)         | (19 971)         | (1 501)         | (1 276)         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                                                    |       | <b>(113 230)</b> | <b>368 434</b>   | <b>(7 237)</b>  | <b>23 548</b>   |
| <b>Investeeringustegevuse rahavoog</b>                                                 |       |                  |                  |                 |                 |
| Tütarettevõtete soetus                                                                 | 19    | (1 110)          | (62 069)         | (71)            | (3 967)         |
| Tütarettevõtete müük                                                                   |       | -                | 1 125            | -               | 71              |
| Sidus- ja ühisettevõtete soetus                                                        |       | (22)             | -                | (1)             | -               |
| Sidus- ja ühisettevõtete müük                                                          |       | 24               | -                | 2               | -               |
| Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide soetus ja laekumine                            |       | 359 441          | (138 157)        | 22 972          | (8 830)         |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus                                                       |       | (40 977)         | -                | (2 619)         | -               |
| Kinnisvarainvesteeringute müük                                                         |       | -                | 1 250            | -               | 80              |
| Materiaalse põhivara soetus                                                            |       | (12 613)         | (13 222)         | (806)           | (845)           |
| Materiaalse põhivara müük                                                              |       | 2 830            | 1 298            | 181             | 83              |
| Immateriaalse põhivara soetus                                                          |       | (1 420)          | (985)            | (91)            | (63)            |
| Immateriaalse põhivara müük                                                            |       | 816              | 134              | 52              | 9               |
| Antud laenud                                                                           | 17    | (126 681)        | (65 885)         | (8 096)         | (4 211)         |
| Antud laenude tagasimaksed                                                             | 17    | 64 610           | 45 793           | 4 129           | 2 927           |
| Saadud intressid                                                                       |       | 12 579           | 31 968           | 804             | 2 043           |
| Saadud dividendid                                                                      | 20    | 220              | -                | 14              | -               |
| <b>Kokku rahavood investeeringustegevusest</b>                                         |       | <b>257 697</b>   | <b>(198 750)</b> | <b>16 470</b>   | <b>(12 703)</b> |
| <b>Finantseerimistegevuse rahavoog</b>                                                 |       |                  |                  |                 |                 |
| Saadud laenud                                                                          | 27    | 33 088           | 56 841           | 2 115           | 3 633           |
| Saadud laenude tagasimaksed                                                            | 27    | (168 208)        | (300 698)        | (10 750)        | (19 218)        |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                                                     | 27    | (22 647)         | (17 476)         | (1 447)         | (1 118)         |
| Makstud dividendid                                                                     | 13    | (194 700)        | (64 650)         | (12 444)        | (4 132)         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                                         |       | <b>(352 467)</b> | <b>(325 983)</b> | <b>(22 526)</b> | <b>(20 835)</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                                               |       | <b>(208 000)</b> | <b>(156 299)</b> | <b>(13 293)</b> | <b>(9 990)</b>  |
| Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide muutus                                         |       | (359 441)        | 138 157          | (22 972)        | 8 830           |
| Kokku muutus                                                                           |       | (567 441)        | (18 142)         | (36 265)        | (1 160)         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>                                      |       | <b>14</b>        | <b>359 732</b>   | <b>515 191</b>  | <b>22 991</b>   |
| Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi alguses                                |       |                  | 400 916          | 262 759         | 25 623          |
| Kokku perioodi alguses                                                                 |       |                  | 760 648          | 777 950         | 48 614          |
| <b>Valuutakursside muutuste mõju</b>                                                   |       |                  | <b>2 479</b>     | <b>840</b>      | <b>158</b>      |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>                                        |       | <b>14</b>        | <b>154 211</b>   | <b>359 732</b>  | <b>9 856</b>    |
| Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi lõpus                                  |       |                  | 41 475           | 400 916         | 2 651           |
| Kokku perioodi lõpus                                                                   |       |                  | 195 686          | 760 648         | 12 507          |

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 28-76 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialled for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials K.P.  
 Kuupäev/date 15.04.2011  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## LISAD

### Lisa 1 Olulised arvestuspõhimõtted

#### 1.1. Üldine informatsioon

ASi Merko Ehitus (edaspidi: emaettevõtte) ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos: kontsern) ning kontserni sidusettevõtete 31. detsembril 2010 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 12. aprillil 2011.

Eesti Vabariigi äriseadustiku kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ning nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne, mis sisaldab ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, aktsionäride üldkoosolekul. Aktsionäridel on õigus juhatuse poolt koostatud ja esitatud majandusaasta aruannet mitte heaks kiita ja nõuda uue aruande koostamist.

AS Merko Ehitus on Eesti Vabariigis registreeritud aktsiaselts (äriregistri kood: 11520257, aadress: Järvevana tee 9G, Tallinn) ja tegutseb Eestis, Lätis ja Leedus. Põhitegevusaladeks on ehitustegevus ja kinnisvaraarendus.

Alates 22. juulist 1997 on ASi Merko Ehitus aktsiad olnud noteeritud Tallinna börsil. Seisuga 31. detsember 2010 kuulus 71,99% aktsiatest enamusaktsionäridele AS Riverito, läbi mille kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

AS Merko Ehitus tekkis 2008. aastal endise ASi Merko Ehitus, praeguse AS Järvevana, jagunemisel, mille tulemusena anti loodavasse ettevõttesse üle kõik tegevusvaldkonnad ehk kogu vara ja kohustused, välja arvatud kriminaalasjast tulenevad kohustused.

#### 1.2. Aastaaruande koostamise alused

Kontserni Merko Ehitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

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.

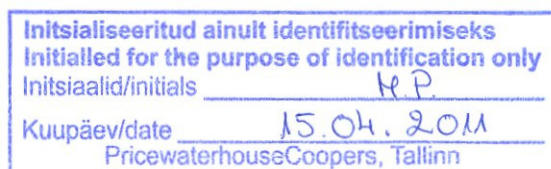
Varad ja kohustused on finantsseisundi aruandes jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse ettevõtte tavapärase äritsükli käigus. Lühiajaliste kohustustena on näidatud kohustused, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustused on näidatud pikaajalistena.

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi.

Merko Ehitus kontserni kuuluvate ettevõtete raamatupidamise aruannetes toodud näitajad on kajastatud kasutades ettevõtete põhilise majanduskeskkonna valuutat ("arvestusvaluuta"): Eesti krooni, Läti latti ja Leedu latti. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on Eesti kroon. Põhiaruanded ja lisad on koostatud tuhandetes kroonides. Tulenevalt NASDAQ OMX Tallinna Börsi nõuetest on põhjaruanded esitatud ka tuhandetes eurodes. Kuna Eesti kroon on seisuga 31.12.2010 seotud euroga (1 euro=15,6466 Eesti krooni), aruannete konverteerimisel valuutakursi erinevusi ei teki. Alates 01.01.2011 kuulub Eesti eurotsooni riikide hulka (lisa 1.27).

#### 1.3. Uued rahvusvahelise finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muudatused ning Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) tõlgendused

a) Standardid, standardite muudatused ja tõlgendused mis jõustuvad kontserni aruandeaastale, mis algas 1. jaanuaril 2010.



**IFRIC 12 – „Teenuste kontsessioonikokkulepped“** (Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakendub 30. märtsil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Tõlgendus sisaldab juhiseid olemasolevate standardite rakendamiseks ettevõtete poolt, kes on avaliku ja erasektori vaheliste teenuste kontsessioonide osapoolteks. Tõlgenduse rakendamine ei mõjutanud kontserni finantsaruannet, kuna tema arvestuspõhimõtted olid kooskõlas tõlgendusega.

**IFRIC 15 „Kinnisvara ehituslepingud“** (Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakendub pärast 31. detsembrist 2009 algavatele aruandeperioodidele). Tõlgendus kohaldub müügitulude ja seotud kulude arvestusele ettevõtetes, kes ehitavad kinnisvaraobjekte ise või allhankijate kaudu, ning annab juhiseid, kuidas määrata, kas ehituslepingule rakenduvad IAS 11 või IAS 18 nõuded. Selles on toodud ka kriteeriumid, otsustamiseks millal ettevõtte peavad kajastama selliste tehingutega seotud müügitulu. IFRIC 15 ei mõjuta finantsaruannet, kuna kontserni poolt kasutatav arvestuspõhimõte on tõlgendusega kooskõlas.

**„Muudatused IFRSides“, välja antud aprillis 2009.** (IFRS 2, IAS 38, IFRIC 9 ja IFRIC 16 muudatused rakenduvad 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; IFRS 5, IFRS 8, IAS 1, IAS 7, IAS 17, IAS 36 ja IAS 39 muudatused rakenduvad 1. jaanuaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatused hõlmavad sisulisi muudatusi ja selgitusi järgmistes standardites ja tõlgendustes: selgitus, et IFRS 2 ei rakendu äriüksuse üleandmisele ühise kontrolli all toimunud tehingutes ning ühisettevõtete moodustamisel; IFRS 5 ja teiste standardite poolt sätestatud avalikustamissooete täpsustamine müügigruppide põhivarade (või müügigruppide) osas; nõue, et segmendi koguarvade ja -kohustuste kohta avalikustatakse näitajad ainult juhul, kui neid regulaarselt edastatakse kõrgeimale (äri)tegevust puudutavate otsuste langetajale; IAS 1 muutmine, lubamaks klassifitseerida pikaajalisena teatud kohustusi, mida tasutakse ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega; IAS 7 muutmine nii, et investeerimistegevuseks võib klassifitseerida ainult selliseid kulutusi, mis kapitaliseeritakse varana; IAS 17-s teatud pikaajaliste maarendilepingute kapitalirendina klassifitseerida lubamine ka juhul, kui rendilepingu lõppedes omandiõigus ei lähe üle; täiendavad juhised IAS 18-s määramaks, kas ettevõtte tegutseb teenuse peamise osutajana või agendina; selgitus IAS 36-s, et raha genereeriv üksus ei ole suurem kui ärisegment enne summeerimist; IAS 38 täiendamine äriühenduse käigus soetatud immateriaalsete varade õiglase väärtuse mõõtmise kohta; IAS 39 muutmine (i) lisamaks standardi rakendusala optioonilepingud, mille tulemuseks võib olla äriühendus, (ii) selgitamiseks perioodi, mil rahavoogude riskimaandamisinstrumentide kasumid ja kahjumid reklassifitseeritakse omakapitalist kasumiaruandesse ja (iii) määramaks, et varasema tagastamise optioon on põhilepinguga tihedalt seotud, kui selle optiooni realiseerimisel hüvitab laenusaaja laenuandja majandusliku kahju; IFRIC 9 muudatus, selgitamiseks, et tõlgenduse rakendusala ei kuulu ühise kontrolli all toimunud äriühendustes või ühisettevõtte moodustamisel omandatud lepingutes sisalduvad varjatud derivatiivid; IFRIC 16-st piirangu kaotamine selle kohta, et riskimaandamisinstrument ei tohi olla selles välismaises äriüksuses, mille riske maandatakse. Muudatused ei mõjutanud oluliselt kontserni finantsaruannet.

**IFRS 5 „Müügiks hoitavad põhivarad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad“ muudatus (ja kaasnevad muudatused IFRS 1-s)** (rakendub 01. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). See IFRS 5 muudatus on tehtud IASB iga-aastase muudatuste projektiga, mis anti välja 2008. aasta mais. Muudatuse kohaselt juhul, kui ettevõtte on seotud müügiplaaniga, mille tulemusena kontroll tütarettevõtte üle kaob, siis tuleb tütarettevõtte varad ja kohustused klassifitseerida müügiks hoitavate varade ja kohustustena. Muudetud juhendit tuleb rakendada edasiulatuvalt kuupäevast, mil ettevõtte esmakordselt rakendas standardi IFRS 5. Muudatus ei mõjutanud oluliselt kontserni finantsaruannet.

2010. aastal jõustunud standardid, standardite muudatused ja tõlgendused, mis ei ole asjakohased kontserni tegevuse seisukohalt.

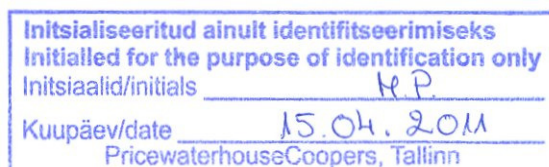
**„Varjatud tuletisinstrumendid“ - IFRIC 9 ja IAS 39 muudatused, välja antud märtsis 2009**

**IFRIC 16 „Välismaise üksuse netoinvesteeringu riskimaandamine**

**IFRIC 17 „Mitterahaliste varade üleandmine omanikele“**

**IFRIC 18 „Klientide poolt üleantavad varad“**

**IFRS 1 „Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standardite esmarakendamine“, muudetud detsembris 2008**



**„Rahas arveldatavad kontserni aktsiapõhised tehingud” - IFRS 2 muudatused**

**„Täiendavad erandid esmarakendajatele” - IFRS 1 muudatused**

**„Riskimaandamisnõuetele vastavad instrumendid” – IAS 39 muudatus**

*b) Uued standardid, muudatused standardites ja tõlgendused, mis jõustuvad kontsernile 1. jaanuaril 2011 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.*

Käesoleva aruande koostamise hetkeks on välja antud uusi rahvusvahelisi finantsaruandluse standardeid ning nende tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2011 või hiljem algavate perioodide aruannetele, kuid mida kontsern ei ole ennetähtaegselt rakendanud. Allpool on esitatud kontserni juhtkonna hinnang uute standardite ja tõlgenduste võimaliku mõju kohta finantsaruannetele esmakordse rakendamise perioodil:

**IFRS 9, „Finantsinstrumendid” osa 1: klassifitseerimine ja mõõtmine**, välja antud novembris 2009 (rakendub 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). IFRS 9 asendab IAS 39 need osad, mis käsitlevad finantsvarade klassifitseerimist ja mõõtmist. IFRS 9-t täiendati oktoobris 2009, käsitlemaks finantskohustuste klassifitseerimist ja mõõtmist.

Peamised reeglid on järgmised:

- Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kahest mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses, ja varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Otsus tehakse vara esmasel arvelevõtmisel. Klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelist finantsinstrumentide haldamisel ning instrumendi lepinguliste rahavoogude omadustest.
- Instrumenti kajastatakse pärast arvelevõtmist korrigeeritud soetusmaksumuses ainult juhul, kui on tegemist võlainstrumendiga ja (i) ettevõtte ärimudeli eesmärk on hoida vara, et saada temast tulenevaid lepingulisi rahavoogusid ning (ii) vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid, s.t tal on „laenu baasomadused”. Kõik muud võlainstrumendid kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.
- Kõik omakapitaliinstrumendid tuleb pärast arvelevõtmist kajastada õiglases väärtuses. Omakapitaliinstrumendid, mida hoitakse kauplemiseesmärgil, kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Kõikide muude omakapitaliinstrumentide puhul võib arvelevõtmise hetkel teha mittetühistatava valiku kajastada realiseerimata ja realiseeritud kasumid ja kahjumid õiglase väärtuse muutustest kasumiaruande asemel läbi muu koondkasumiaruande. Õiglase väärtuse muutusi ei hakata ümberklassifitseerima läbi kasumiaruande. Selle valiku võib teha instrumendipõhiselt. Dividendid kajastatakse läbi kasumiaruande tingimusel, et nad kujutavad endast investeringult saadavat tulu.
- Enamus IAS 39 nõudeid finantskohustuste klassifitseerimiseks ja mõõtmiseks kanti muutmata kujul üle IFRS 9-sse. Peamine muudatus on see, et finantskohustuste puhul, mis on määratud kajastamiseks õiglases väärtuses läbi kasumiaruande, peab ettevõtte enda krediidiriski muutusest tulenevad õiglase väärtuse muutused kajastama muus koondkasumiaruandes.

Kontsern hindab standardi põhimõtteid, mõjusid kontsernile ja kontserni poolt selle rakendamise ajastust.

**IAS 24 “Seotud osapooli käsitleva teabe avalikustamine” muudatus** (välja antud novembris 2009; rakendub 1. jaanuaril 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudetud standard vähendab avalikustamise nõudeid riigiettevõtetele ja selgitab seotud osapoole mõistet. Kontsern hindab muudetud standardi mõju finantsaruandes avalikustatavale teabele.

**„Muudatused IFRSides”, välja antud mais 2010** (rakendumiskuupäevad on erinevad standardite lõikes; enamus muudatusi rakenduvad 1. jaanuaril 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatused hõlmavad sisulisi muudatusi ja selgitusi järgmistes standardites ja tõlgendustes: IFRS 1 on muudetud (i) lubamaks eelmise raamatupidamistava järgset bilansilist maksumust kasutada materiaalse või immateriaalse põhivara tuletatud soetusmaksumusena juhul, kui seda vara kasutati äritegevuses, mille tulud on reguleeritud, (ii) lubamaks sündmusest tulenevat ümberhindlust kasutada

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
Initialed for the purpose of identification only  
Initsiaalid/initials K.P.  
Kuupäev/date 15.04.2011  
PricewaterhouseCoopers, Tallinn



materiaalse põhivara tuletatud soetusmaksumusena ka juhul, kui ümberhindlus toimub esimeses IFRSide kohaselt koostatud raamatupidamisaruandes hõlmatud perioodi jooksul ja (iii) nõudmaks esmarakendajalt selgitusi muutuste kohta arvestuspõhimõtetes või IFRS 1 vabastustes, mis on muutunud esimese IFRS vahearuande ja esimese IFRS raamatupidamise aruande vahel; IFRS 3 on muudetud (i) nõudmaks, et sellised mittekontrollivad osalused, millel ei ole kehtivat osalust või mis ei anna omanikule õigust likvideerimise korral saada proportsionaalset osa ettevõtte netovaradest, tuleb kajastada õiglasel väärtusel (v.a juhul, kui mingi muu IFRS standard nõuab muud mõõtmise alust), (ii) andmaks juhiseid omandatava ettevõtte aktsiapõhiste maksete kajastamiseks, kui neid äriühenduse tulemusena ei asendatud või asendati vabatahtlikult ja (iii) selgitamaks, et muudatusi tingimuslikes tasudes, mis tekkisid enne muudetud IFRS 3 (välja antud jaanuaris 2008) rakendumiskuupäeva toimunud äriühendustest, kajastatakse lähtuvalt eelmises IFRS 3 versioonis kehtinud juhiste; IFRS 7 on muudetud, selgitamaks teatud avalikustamise nõudeid, peamiselt (i) lisades selgesõnalise rõhuasetuse kvalitatiivse ja kvantitatiivse info seostamise kohta finantsriskide olemuse ja ulatuse avalikustamisel, (ii) eemaldades nõude avalikustada selliste finantsvarade bilansiline väärtus, mille tähtaeg on muudetud ja mis oleks muidu ületähtaegsed või mille väärtus oleks langenud, (iii) asendades tagatise õiglase väärtuse avalikustamise nõude üldisema nõudega avalikustada selle finantsmõju ja (iv) selgitades, et ettevõtte peab avalikustama ülevõetud tagatiste mahu bilansipäeva seisuga, mitte mahu aruandeperioodi jooksul; IAS 1 on muudetud selgitamaks, et omakapitali aruande komponentideks on kasum või kahjum, muu koondkasum, aruandeperioodi koondkasum ja tehingud omanikega ning et muu koondkasumi komponentide detailsem analüüs võib olla esitatud lisades; IAS 27 on muudetud, selgitamaks üleminekureegleid IAS 21, 28 ja 31 muudatustele, mis tekkisid muudetud IAS 27 (muudetud jaanuaris 2008) vastuvõtmisel; IAS 34 on muudetud, lisamaks täiendavaid näiteid olulistest sündmustest ja tehingutest, mida tuleb avalikustada lühendatud vahearuandes, sh ümberklassifitseerimised õiglase väärtuse hierarhias, muudatused finantsvarade klassifitseerimises või muudatused äri- või majanduskeskkonnas, mis mõjutavad ettevõtte finantsinstrumentide õiglasi väärtusi; ja IFRIC 13 on muudetud, selgitamaks boonuspunktide õiglase väärtuse mõõtmist. Kontsern hindab muudetud standardite mõju konsolideeritud finantsaruandele.

**“Avalikustatav informatsioon – finantsvarade ülekandmised” – IFRS 7 muudatus** (rakendub 1. juulil 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatus nõuab täiendava informatsiooni avalikustamist riskide kohta, mis tekivad üle kantud finantsvaradest. Selliste finantsvarade kohta, mis on üle kantud kolmandale osapoolale, kuid kajastatakse edasi majandusüksuse bilansis, tuleb klasside lõikes avalikustada nende olemus, bilansiline maksumus ja riskide ja hüvede kirjeldus. Kohustuslik on avalikustada ka informatsioon, mis võimaldaks aruande kasutajal mõista võimalike seonduvate kohustuste suurust ja nende seost vastavate finantsvaradega. Kui ülekantud finantsvarad on bilansist eemaldatud, kuid majandusüksus on endiselt avatud neist tulenevatele teatud riskidele ja hüvedele, on kohustuslik avalikustada täiendavat informatsiooni, et mõista nende riskide mõju. Kontsern hindab muudetud standardi mõju finantsaruandes avalikustatavale teabele.

c) Uued standardid, muudatused standardites ja tõlgendused, mis jõustuvad kontsernile 1. jaanuaril 2011 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele, mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt ja mis ei ole asjakohased kontserni tegevuse seisukohalt:

**IFRIC 19, „Finantskohustuste lunastamine omakapitaliinstrumentidega”** (rakendub 1. juulil 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

**„Minimaalse rahastamisnõude ettemaksed” – IFRIC 14 muudatus** (rakendub 1. jaanuaril 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

**„Piiratud vabastus esmarakendajatele IFRS 7 võrdlusandmete avalikustamisel” – IFRS 1 muudatus** (rakendub 1. juulil 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

**„Märkimisõiguste emissioonide klassifitseerimine” – IAS 32 muudatus**, välja antud oktoobris 2009 (rakendub 1. veebruaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

**„Edasilükkunud tulumaks: alusvarade maksumuse katmine” – IAS 12 muudatus** (rakendub 1. jaanuaril 2012 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatus kehtestab erandi olemasolevale põhimõttele edasilükkunud tulumaksu varade ja kohustuste mõõtmisel õiglasel väärtusel kajastatavate kinnisvarainvesteeringute puhul.

**„Ränk hüperinflatsioon ja fikseeritud kuupäevade eemaldamine esmarakendajate jaoks” – IFRS 1 muudatus** (rakendub 1. juulil 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
Initialed for the purpose of identification only  
Initsiaalid/initials K.P.  
Kuupäev/date 15.04.2011  
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Liidu poolt). Muudatused pakuvad IFRS esmarakendajatele vabastuse enne IFRSidele ülemineku kuupäeva toimunud tehingute taastamisest, ja juhendid ettevõtetele, mis pärast rängast hüperinflatsioonist väljumist hakkavad uuesti koostama IFRS aruandeid või koostama IFRS aruandeid esimest korda.

#### 1.4. Konsolideerimine

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

Konsolideerimisel on elimineeritud kontsernisest tehingute tagajärjel tekkinud nõuded ja kohustused, tulud ja kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad ühtseid arvestuspõhimõtteid.

#### 1.5. Äriühendused

Kontsern kasutab äriühenduste kajastamisel omandamismeetodit. Tütarettevõtte ostmisel üleantud tasu koosneb üleantud varade, omandaja poolt võetud kohustuste ja kontserni poolt emitteeritud omakapitaliinstrumentide õiglastest väärtustest. Üleantud tasu sisaldab ka tingimusliku tasu kokkuleppest tuleneva vara või kohustuse õiglast väärtust. Omandamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna. Omandatud eristatavad varad ja kohustused ning tingimuslikud kohustused võetakse ostukuupäeval arvele nende õiglastes väärtustes. Iga äriühenduse puhul teeb kontsern valiku, kas kajastada mittekontrolliva osalus omandatavas ettevõttes õiglastes väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalses osas omandatavast eristatavast netovarast. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud ettevõtte tulusid ja kulusid kontserni kasumiaruandes ning tekkinud firmaväärtust kontserni finantsseisundi aruandes.

Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mitte-kontrolliva osaluse ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosaluse õiglase väärtuse (omandamise kuupäeva seisuga) summa ületab kontserni osalust omandatud eristatavates varades ja ülevõetud kohustustes, kajastatakse vahe firmaväärtusena. Kui eelnimetatud summa on soodusostude puhul väiksem kui omandatud tütarettevõtte netovarade õiglane väärtus, kajastatakse vahe koheselt koondkasumiaruandes.

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 (lisa 1.11).

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

##### Tehingud mittekontrolliva osalusega

Alates 1. jaanuarist 2010 käsitleb kontsern tehinguid mittekontrolliva osalusega kui tehinguid teiste osalejatega kontserni omakapitalis. Kui mittekontrollivalt osaluselt ostetud osalus tütarettevõtte netovarade bilansilises väärtuses erineb ostuhinnast, kajastatakse vahe omakapitalis. Mittekontrollivale osalusele müükidelt tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse samuti omakapitalis. Kuni 31. detsembrini 2009 käsitleti tehinguid mittekontrolliva osa omavate aktsionäride või osanikega sarnaselt tehingutele kolmandate osapooltega. Mittekontrolliva osa võõrandamisel tekkinud kasumid ja kahjumid kajastati kontserni kasumiaruandes. Mittekontrolliva osa soetamisel kajastati ostuhinna ja soetatud osalusele vastavate netovarade bilansilise väärtuse erinevus firmaväärtusena.

#### 1.6. Sidusettevõtted

Sidusettevõtted on ettevõtted, kus kontsern omab olulist mõju, kuid mitte kontrolli tegevus- ja finantspoliitika üle. Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui ematettevõtte omab 20 kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
Initialed for the purpose of identification only  
Initsiaalid/initials K.P.  
Kuupäev/date 15.04.2011  
PricewaterhouseCoopers, Tallinn



osadest. Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse algselt soetusmaksumuses ning edaspidi kapitaliosaluse meetodil. Investeeringud sidusettevõtetesse sisaldavad soetamisel identifitseeritud firmaväärtust.

Kontserni osa sidusettevõtte pärast omandamiskuupäeva tekkinud kasumis või kahjumis kajastatakse kontserni kasumiaruandes ning kontserni osa sidusettevõtte muus koondkasumiaruandes kajastatud omandamiskuupäevajärgselt tekkinud muutustes kajastatakse kontserni muus koondkasumiaruandes. 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.

### 1.7. 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. Omavahelistest tehingutest tulenevad realiseerumata kasumid ja kahjumid elimineeritakse analoogselt sidusettevõttega tehtud omavaheliste tehingutega (lisa 1.6).

### 1.8. Ühiselt kontrollitavad tegevused

Ühiselt kontrollitavateks tegevusteks loetakse, IAS 31 "Osalemine ühisettevõtmistes" kohaselt, ühisettevõtmise kolmandate osapooltega, kus kasutatakse ühisettevõtjate vara ja muid ressursse, ilma et asutataks uut äriühingut või muud majandusüksust või loodaks ühisettevõtjatest eraldiseisvat finantsstruktuuri. Iga ühisettevõtja kasutab oma materiaalsel põhivara ja kajastab oma varud enda finantsseisundi aruandes. Samuti kannab ühisettevõtja ise oma kulud ja kohustised ning leiab ise finantseerimisallikaid, mis kujutavad endast tema kohustusi. Seoses oma osalusega ühiselt kontrollitavates tegevustes kajastab kontsern oma finantsaruannetes:

- tema kontrolli all oleva vara ja võetud kohustised;
- tema kantavad kulud ja oma osa ühisettevõtmise toodete või teenuste müügist saadud tulust.

### 1.9. Välisvaluuta

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

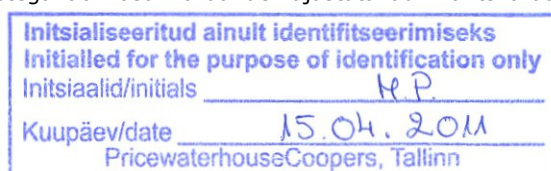
Välismaal asuvate tütarettevõtete arvestusvaluutaks on nende majanduskeskkonna valuuta, mistõttu konsolideerimisel on nende tütarettevõtete aruanded välisvaluutat ümber arvestatud Eesti kroonidesse; seejuures vara ja kohustuste kirjed on ümber hinnatud bilansipäeva Eesti Panga valuutakursside alusel, 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*.

### 1.10. Finantsvarad

Kontsernis kajastatakse finantsvarade oste ja müüke tehingupäeval.

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist liigitatakse kontsernis investeeringuid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad;
- laenuks ja nõuded;



- lunastustähtajani hoitavad investeeringud;
- müügiotel finantsvarad.

Juhtkond määrab finantsvarade liigituse nende esmasel kajastamisel.

Ettevõtte puuduvad lunastustähtajani hoitavad investeeringud, finantsvarad õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande ja müügiotel finantsvarad. Samuti ei ole ettevõtte tuletistehinguid.

Laenud ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenud ja nõuded kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana. Laenud ja nõuded võetakse esmalt arvele nende õiglasest väärtuses ilma tehingukuludeta. Pärast esmast arvele võtmist kajastab kontsern laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused), arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades sisemise 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 (vt ka p.1.11).

### 1.11. Vara väärtuse langus

#### Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses

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

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

Kui korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud laenude ja nõuete või lõpptähtajani hoitavate väärtpaberite väärtuse langusele viitavad objektiivsed asjaolud, siis tekkinud kahju leitakse vara bilansilise maksumuse ja tuleviku rahavoogude nüüdisväärtuse (välja arvatud tuleviku allahindlused, mis on juba arvesse võetud) vahena, mis on diskonteeritud finantsvara esialgse sisemise intressimäära abil. Vara bilansilist maksumust vähendatakse läbi nõuete allahindluse 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 krediidi reitingu paranemine), siis esialgselt kajastatud allahindlus tühistatakse. Allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes.

#### Mittefinantsvarad

Määramatu kasuliku elueaga immateriaalset vara 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). Allahinnatud mittefinantsvarasid vaadatakse üle igal bilansipäeval ning vajadusel allahindlus tühistatakse v.a firmaväärtuse allahindlus.

### 1.12. 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 konkreetset iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud on finantsseisundi aruandes hinnatud lähtuvalt sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimisväärtus. Netorealiseerimisväärtus on müügihind, millest on maha arvatud eeldatavad müügiga seotud kulud.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse finantsseisundi aruande real *Varud* sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Kinnisvaraobjekti arenduse finantseerimisel laenuga on arendusaegsed laenukasutuse kulud arvatud objekti soetusmaksumusse. Sealhulgas laenukasutuse kulud ehitusperioodil kapitaliseeritakse kuni ehitusobjekti kasutusloa saamiseni. Kinnisvara hoidmisega või kasutusega seotud intressikulud ei kapitaliseerita.

Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms kaupa) või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist (lisa 1.21). Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

### 1.13. 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringutena näidatud hooneid amortiseeritakse lineaarselt 12,5-33,3 aasta jooksul. Maad ei amortiseerita.

### 1.14. 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.

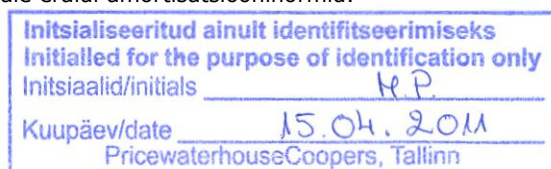
Materiaalne põhivara on finantsseisundi aruandes näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kulumit arvatakse 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.



Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara väärtustamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

#### 1.15. Immateriaalne põhivara

Immateriaalset vara kajastatakse finantsseisundi aruandes siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, selle kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Immateriaalse vara soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ning otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalne põhivara on finantsseisundi aruandes näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtust ei amortiseerita.

##### Tarkvara ja infosüsteemid

Infosüsteemide ja tarkvara arendusega seotud kulud, mis kajastatakse immateriaalsete varadena, amortiseeritakse lineaarsel meetodil nende eeldatava kasuliku eluea (2-10 aasta) jooksul.

#### 1.16. 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.

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

Kapitalirendi kohustust vähendatakse põhiosa tagasimaksetega, rendimaksete intressikulu kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

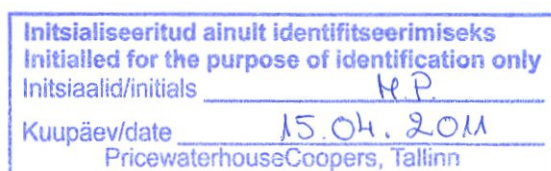
Kasutusrendimaksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

#### 1.17. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenukohustused ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglases väärtuses ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksmisele kuulavas 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 efektiivse intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast või juhul, kui kontsernil puudub tingimusteta õigus kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. 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 ehitamisega kuni objekti kasutus- või müügivalmidusse viimiseni, kapitaliseeritakse. Muudel juhtudel laenudega seotud kulutused kantakse kuludeks nende tekkimise perioodil.



### 1.18. Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekib edasilükkunud tulumaksukohustus. 2010. aastal on väljamakstavate dividendide maksumääraks 21/79 (2009. ja 2008. 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 tütaretevõtete 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 finantsseisundi aruandes juhul, kui on tõenäoline, et see tulevikus realiseerub.

Kontserni kuuluvad Läti ja Leedu juriidilised isikud arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi ja Leedu Vabariigi seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse ettevõtete kasum 15%lise tulumaksumääraga (2009: 15%) ja Leedu Vabariigis 15%lise tulumaksumääraga (2009: 20%).

### 1.19. Töötajate hüvitised

#### Töösuhete lõpetamise hüvitised

Töösuhete lõpetamise hüvitised kuuluvad maksmisele tulenevalt kas kontserni otsusest lõpetada töösuhe töötajaga enne tavapärast pensionile jäämise kuupäeva või töötaja otsusest aktsepteerida vabatahtlikult töösuhete lõpetamist vastutasuks nende hüvitiste eest. Kontsernis kajastatakse töösuhete lõpetamise hüvitisi siis, kui kontsern suudab tõendada, et on võtnud endale kohustuse kas lõpetada töösuhe töötaja(te)ga vastavalt ametlikule üksikasjalikule plaanile töösuhete lõpetamiseks ja puudub reaalne võimalus seda tagasi võtta; või maksta töösuhete lõpetamise hüvitisi pakkumise tulemusel, mille eesmärgiks oli ärgitada vabatahtlikku töölt lahkumist. Töösuhete lõpetamise hüvitised on kajastatud diskonteeritud nüüdisväärtuses.

#### Kasumi jagamise ja preemia skeemid

Ettevõtte kajastab eeldatava kasumi jagamise ja preemia maksmise kulu ja kohustust vastavalt hüvitise summa määramise valemile, mis võtab arvesse emaettevõtte omanike osa puhaskasumist peale teatud korrigeerimisi. Kontsern kajastab kohustust siis, kui eksisteerib juriidiline või konstruktiivne kohustus möödunud sündmuste tagajärjel selliseid makseid teha.

### 1.20. 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.

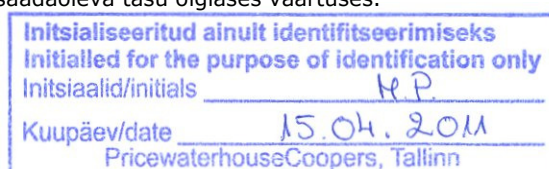
Eraldise kajastatakse finantsseisundi aruandes kohustuse täitmiseks juhtkonna parima hinnangu kohaselt tõenäoliselt vajamineva summa nüüdisväärtuses, kasutades maksueelset diskontomäära, mis kajastab hetke turuhinnanguid raha ajaväärtusele ja neid kohustusele iseloomulikke riske, mis ei kajastu sellega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

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

Ehituslepingutest eeldatavalt tulenev kahjum tuleb kajastada koheselt kuluna. Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatakse eraldis vastavalt lõpuleviimata ehituslepingute osadele (vt lisa 1.22).

### 1.21. Tulu

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel.



Tulu ehitusteenuse osutamisest kajastatakse vastavalt valmidusastme meetodile (vt lisa 1.22) lähtudes IAS 11 *Ehituslepingud* nõuetest. Tulu kinnisvara arendusprojektide müügist (eramud, korterid, büroopinnad jne, mis on ehitatud Merko Ehitus kontserni ettevõtetele kuuluvatele kinnistutele) kajastatakse kui tulu kaupade müügist vastavalt IAS 18 *Tulu* nõuetele 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 usaldusväärselt 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 usaldusväärselt 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 usaldusväärselt hinnata.

## 1.22. Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehitusteenuste lepingute tulud ja kulud on viidud vastavusse 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 finantsseisundi aruandes kohustuse või nõudena.

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

## 1.23. Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub. Sihtfinantseerimisel rakendatakse brutomeetodit.

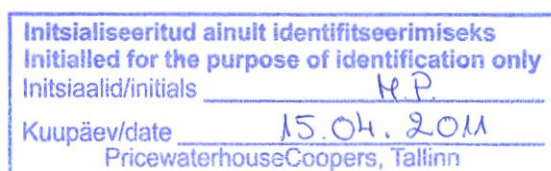
## 1.24. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud finantsseisundi aruandes ülikviidseid ja väga väikese väärtuse muutumise riskiga vahendeid, näiteks sularaha kassas, raha arvelduskontodel ja kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid. Juhtkond käsitleb üle 3-kuulisi tähtajalisi pangadeposiite investeeringutena ning ei kajasta neid raha koosseisus. Rahavoogude aruandes on lisaks raha ja selle ekvivalentidele muutustele esitatud lühiajaliste üle 3-kuuliste tähtajaliste pangadeposiitide muutus, sest nimetatud deposiite on võimalik vajadusel koheselt kasutada ilma olulise mõjuta kontserni finantsseisundile.

Rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudset meetodit.

## 1.25. Tingimuslikud kohustused

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





### 1.26. 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.

### 1.27. Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid 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 finantsseisundi aruandes, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on AS Merko Ehitus arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning Äriregistrisse esitatavad aastaaruanded 2011. ja järgnevate aastate kohta esitatakse eurodes. Võrdlusandmed arvestatakse eurodesse ümber üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss.

### 1.28. Dividendid

Dividendide jaotamine ettevõtte aktsionäridele kajastatakse finantsaruannetes kohustusena hetkest, millal dividendide väljamaksmine ettevõtte aktsionäride poolt kinnitatakse.

### 1.29. Segmendiaruandlus

Vastavalt IFRS 8 „Tegevussegmentid“ kehtib segmendiaruandluse esitamise äritegevuse segmentide kohta, milliste tulemust jälgitakse pidevalt ettevõtte juhtkonna poolt äritegevust puudutavate otsuste langetamisel. Tegevussegmentid on majandusüksuse äritegevuse osad, mille kohta on võimalik saada eraldiseisvat finantsinformatsiooni võtmaks vastu otsuseid segmentidele jagatavate ressursside osas ja hindamaks selle tulemuslikkust.

Kontserni juhatus jälgib tegevust lähtudes sisemisest juhtimisinformatsioonist järgmiste segmentide lõikes:

- hoonete ehitus,
- rajatiste ehitus,
- teedehitus,
- kinnisvara,
- muud.

Eelmainitud kolm esimest segmenti tegelevad ehitusteenuste osutamisega. Kinnisvara segment baseerub põhiliselt oma kinnisvara arendusel – ehitusel ja müügil, vähesel määral hõlmab ka kinnisvara hooldust ja renti. Muud tegevusalad (juhtimisalased teenused, järeelvalve teenus jt) on kontserni seisukohalt väheolulised ja neid ei jälgita eraldiseisvate segmentidena. Segmendiaruandluses iga avalikustatava kulukirje summaks on näitaja, mis esitatakse ettevõtte juhtkonnale otsuste vastuvõtmiseks vahendite eraldamiseks segmentidele ja segmenti tegevuse tulemuste hindamiseks. Raporteeritavate segmentide kasumile järgnevaid kulusid kajastatakse segmendiaruandluses samade põhimõtete alusel nagu seda on finantsaruannetes ja neid ei kasutata ettevõtte juhtkonna poolt tegevussegmentide tulemuste hindamiseks.

Segmendiaruandluses on elimineeritud kõigi raporteeritavate segmentide vahel toimunud kontsernisisesed tehingud tulu, kulu ja varaga ning realiseerumata kasumid ja kahjumid, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

## Lisa 2 Juhtkonnapoolsed hinnangud

Finantsaruannete koostamine kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standarditega nõuab teatud oluliste raamatupidamislike hinnangute kasutamist. Samuti peab juhtkond langetama otsuseid kontserni arvestuspõhimõtete rakendamisel. Kuigi nimetatud hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, ei pruugi need kokku langeda hilisema tegeliku tulemusega. Samas võib kinnitada, et sesoonsusel ja tsüklilisusel puudub oluline mõju kontserni tegevusele aasta lõikes. Valdkonnad, mis on nõudnud olulisi juhtkonnapoolseid otsuseid ja hinnanguid ja millel on mõju Merko Ehitus kontserni finantsaruannetes kajastatud summadele, on esitatud alljärgnevalt. Muudatusi juhtkonna hinnangutes kajastatakse muudatuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

### Nõuete hindamine

Nõuete hindamisel analüüsitakse iga nõuet individuaalselt. Nõude osalise või täieliku allahindamise otstarbekuse otsustamisel lähtutakse võlgniku finantsseisust, pakutavatest tagatistest, võla tasumiseks pakutud lahendustest ning võlgniku senisest maksekäitumisest.

### Garantiikohustuste eraldis

Garantiikohustuste eraldise määramisel lähtutakse ettevõtte garantiitööde statistilisest kulust.

### Varude allahindlus

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitus) kaupa. Igale objektile koostatakse tema eripärast (kasutamise sihtotstarve ja kehtiv/kehtestamisel olev ehitusõigus) tulenev äriplaan ning võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus), hindab kontsern tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu madalast likviidsusest, sõltub neto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest. Varude allahindluse tundlikkuse test näitas, et neto realiseerimisväärtuse ülehindamisel 10% võrra (varade realiseerimisel on tulud juhtkonna hinnangust 10% võrra väiksemad) oleks ettevõtte 2010. aasta varude allahindlus olnud 107 277 tuhande krooni (2009: 121 848 tuhande krooni) võrra suurem, sh maa müügiks 27 028 tuhat krooni (2009: 43 657 tuhat krooni), lõpetamata toodang 49 797 tuhat krooni (2009: 46 156 tuhat krooni), valmistoodang 20 061 tuhat krooni (2009: 22 277 tuhat krooni) ja kinnisvara soetamisega seotud ettemaksud 10 391 tuhat krooni (2009: 9758 tuhat krooni). Väärtuse alahindamisel 10% võrra (varade realiseerimisel on tulud 10% võrra suuremad) oleks 2010. aasta varude allahindlus 27 052 tuhande krooni (2009: 55 121 tuhande krooni) võrra väiksem, sh maa müügiks 3554 tuhat krooni (2009: 13 428 tuhat krooni), lõpetamata toodang 4215 tuhat krooni (2009: 15 868 tuhat krooni), valmistoodang 11 865 tuhat krooni (2009: 19 035 tuhat krooni) ja kinnisvara soetamisega seotud ettemaksud 7418 tuhat krooni (2009: 6790 tuhat krooni).

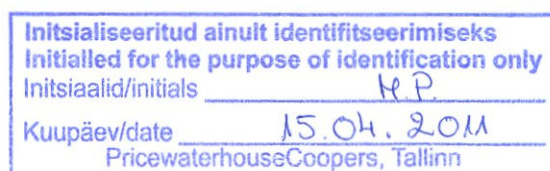
Lisaks varude maksumusele avaldab kinnisvara väärtuse leidmine mõju ka kinnisvaraga seotud finantsinvesteeringutele läbi ühisettevõtete väärtuse muutuse. Juhul kui juhtkonna hinnang ühisettevõtetes oleva kinnisvara osas oleks olnud 10% konservatiivsem ehk oodatav tulu vara realiseerimisel 10% võrra väiksem, oleks sellega kaasnenud 22 213 tuhande kroonine täiendav väärtuse langus finantsvarades, ja vastupidi, kui juhtkonna hinnang oleks olnud 10% võrra optimistlikum, oleks sellega kaasnenud 146 tuhande kroonine väärtuse tõus.

### Tulu valmidusastme meetodil

Lõpetamata ehitusteenuste lepingute tulud kajastatakse valmidusastme meetodil (lisa 1.22), mis eeldab muu hulgas, et ehituslepingute valmidusastet bilansipäeval on võimalik usaldusväärselt hinnata. Valmidusastme hindamiseks on juurutatud täpne, süsteemne kulude arvestus, prognoosimine ja tulude-kulude aruandlus. Iga ehitusobjekti eeldatav lõpptulem on järjepideva kontrolli all, analüüsitakse kõrvalekaldeid eelarvest ja vajadusel korrigeeritakse lõpptulemi prognoosi. Seisuga 31.12.2010 on lõpetamata ehitusteenuste valmidusastme hindamise tulemusena kahjumlike lepingute eraldise summa 34 833 tuhat krooni (2009: 4035 tuhat krooni) (lisa 29). Riskianalüüs näitas, et ehituslepingute täitmisel tehtavate kulude muutus +/-5% tooks kaasa puhaskasumi muutuse vastavalt -266 534/+113 630 tuhat krooni (-225 340/+149 531 tuhat krooni).

### Materiaalse põhivara kasuliku eluea määramine

Juhtkond on hinnanud materiaalse põhivara kasulikke eluigasid, võttes arvesse äritegevuse tingimusi ja mahte, ajaloolist kogemust nimetatud valdkonnas ning tulevikuperspektiive. Juhtkonna hinnangul on hoonete ja rajatiste elueaks 10 kuni 33,3 aastat olenevalt nende konstruktsioonist ja kasutusotstarbest. Masinate ja seadmete elueaks on keskmiselt 3 kuni 5 aastat ning muu inventari keskmiseks kasulikuks elueaks on 2,5 kuni 5 aastat olenevalt varade kasutusotstarbest.





#### Materiaalse ja immateriaalse põhivara hindamine

Bilansipäeval viiakse läbi väärtuse test määramata elueaga immateriaalse põhivara sh firmaväärtuse osas ning juhul, kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest maksumusest, hinnatakse vara väärtus alla tema kaetavale väärtusele. Põhivara väärtust testitakse ka juhul, kui leiab aset mõni sündmus või ilmneb asjaolu, mis viitab vara väärtuse langusele.

Kaetav väärtus on selle vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, olenevalt sellest, kumb on kõrgem. Õiglase väärtuse määramisel lähtutakse usaldusväärsetest andmetest testitava vara müügist teadlikule, huvitatud ja sõltumatule osapoolle saadavast summast, millest on maha arvatud võõrandamiskulud. Testi kasutatakse üksiku vara kui ka raha teeniva üksuse suhtes. Varal sh immateriaalsel varal, millel puudub iseseisev (teistest varadest sõltumatu) tulu teenimise võime, käsitletakse raha teeniva üksusena ning nende kaetava väärtuse määramisel lähtutakse kasutusväärtusest.

Kasutusväärtuse leidmise eesmärgil koostab juhtkond kasutusväärtuse hindamiseks realistliku projektsiooni raha teeniva üksuse poolt teenitavate rahavoogude kohta järgmistel perioodidel ning arvutab nende rahavoogude nüüdisväärtuse. Nüüdisväärtuse leidmisel kasutatakse diskontomäära, mis juhtkonna hinnangul objektiivselt peegeldab vastava äriüksuse riskiastet ja sellest tulenevat oodatavat tulususe määra. Kui sel viisil leitud vara kaetav väärtus ületab testitava äriüksuse põhivara ja firmaväärtuse bilansilist väärtust, firmaväärtust alla ei hinnata (lisa 19).

#### Kinnisvarainvesteeringute hindamine

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad võimalikud allahindlused. Juhtkonna hinnangul ei erine kinnisvarainvesteeringute raamatupidamislik väärtus seisuga 31.12.2010 oluliselt nende õiglasest väärtusest. Juhtkonna poolt antud hinnang kinnisvarainvesteeringute õiglasele väärtusele tugineb varaobjektide olemasoleval turuväärtusel. Turuväärtuseks loetakse hinnangulist summat, mille korral on hindamise kuupäeval varaobjekti võimalik vahetada sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisse ei kaasatud ettevõtteväliseid eksperte. Turuväärtus on valdavalt hinnatud turutehingute baasil.

#### Laenukasutuse kulutuste kajastamine

Laenukasutuse kulutused, mis on seotud konkreetse varaga, mille kasutus- või müügivalmidusse viimine võtab pikema ajaperioodi, kajastatakse varude soetusmaksumuses. Intressikulud, mis kaasnevad varade hoidmise ning hilisema kasutusega, kajastatakse kasumiaruandes perioodi finantskulude all. Enamus kontserni intressikuludest on seotud kinnistute soetamise ning elamispindade ehitamisega. Otsuse kulude kapitaliseerimise või kuludesse kandmise kohta teeb juhtkond. Otsuse tegemisel lähtub juhtkond järgnevatest kaalutlustest:

- Kui soetatakse kinnistud, mis on juba nende soetamise ajal valmis otstarbekohaseks kasutamiseks või müügiks, siis nende hoidmisega seotud intressikulud ei kapitaliseerita;
- Konkreetse arendusprojektiga seotud laenukasutuse kulud ehitusperioodil (kuni kasutusloa saamiseni) kapitaliseeritakse. Kui turusituatsioonist tulenevalt peatab juhtkond ajutiselt ehitustegevuse objektil, siis peetakse samaaegselt ka intressikulude kapitaliseerimine varude soetamismaksumusse ning laenukasutuse kulud kajastatakse perioodi intressikuludena.

Juhtkonna hinnangul ei olnud 2009. ja 2010. aastal tehtud laenukasutuse kulud seotud varade kasutus- või müügivalmidusse viimisega kuna valdavalt olid arendusprojektid aasta jooksul peatatud ning seetõttu kajastati kõik kulud finantskuludena.

**Lisa 3 Tegevussegmendid**  
tuhandetes kroonides

Kõrgeim äriotsustaja, kelleks on emaettevõtte AS Merko Ehitus direksioon ja juhatus, jälgib kontserni äritegevust tegevusvaldkondade lõikes. Ärisegmentide tulemust hindab kõrgem äriotsustaja segmenti kontsernivälise müügitulu ja maksustamiseelse kasumi alusel. Segmentide maksustamiseelse kasumi moodustavad sisuliselt nende müügitulu ja müüdud toodangu kulu; muid kulusid ja tulusid segmentidele ei jagata, kuna neid jälgitakse kontserni tasandil tervikuna ja neil puudub otsene seos ärisegmentidega.

Raporteeritavad segmentide kasumiaruande näitajad ning segmentide vara on kajastatud kooskõlas käesolevas finantsaruandes kajastatud arvestuspõhimõtetega. Kõik segmendid tegelevad ehitusteenuse müügiga, välja arvatud kinnisvaraarenduse segment, mille müügitulu koosneb müügiks renditud korterite realiseerimisest.

| 2010                                                                           | Hooned    | Rajatised | Teed      | Kinnisvara-<br>arendus | Muud     | Segmendid<br>kokku |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------------------|----------|--------------------|
| Segmenti müügitulu                                                             | 1 105 124 | 959 066   | 569 583   | 367 813                | 28 180   | 3 029 766          |
| Segmentidevaheline müügitulu                                                   | (86 029)  | (119 050) | (60 903)  | (57 347)               | (16 490) | (339 819)          |
| Müügitulu välisklientidelt                                                     | 1 019 095 | 840 016   | 508 680   | 310 466                | 11 690   | 2 689 947          |
| Kulum (lisa 4)                                                                 | (1 659)   | (10 455)  | (16 311)  | (561)                  | (1 307)  | (30 293)           |
| Varude allahindlused (lisad 4, 18)                                             | -         | -         | -         | (24 895)               | -        | (24 895)           |
| Varude allahindluse tühistamine<br>(lisad 4, 18)                               | -         | -         | -         | 8 951                  | -        | 8 951              |
| Eraldiste moodustamine                                                         | (10 461)  | (16 055)  | (22 182)  | (1 229)                | -        | (49 927)           |
| Kasum (kahjum) sidus- ja<br>ühisettevõtetelt (lisa 20)                         | -         | (2)       | -         | (1 495)                | (4 723)  | (6 220)            |
| Muud finantstulud (-kulud)                                                     | -         | (93)      | -         | (2 804)                | -        | (2 897)            |
| Kasum enne maksustamist                                                        | 92 616    | 78 270    | (6 567)   | 29 100                 | (423)    | 192 996            |
| Segmentide vara                                                                | 223 103   | 190 100   | 349 145   | 1 836 498              | 55 232   | 2 654 078          |
| 2009                                                                           | Hooned    | Rajatised | Teed      | Kinnisvara-<br>arendus | Muud     | Segmendid<br>kokku |
| Segmenti müügitulu                                                             | 1 809 728 | 955 780   | 439 444   | 405 915                | 8 480    | 3 619 347          |
| Segmentidevaheline müügitulu                                                   | (262 646) | (15 776)  | (142 295) | (13 560)               | (3 861)  | (438 138)          |
| Müügitulu välisklientidelt                                                     | 1 547 082 | 940 004   | 297 149   | 392 355                | 4 619    | 3 181 209          |
| sh müügitulu kliendilt, mis<br>moodustab vähemalt 10%<br>kontserni müügitulust | -         | 344 522   | -         | -                      | -        | 344 522            |
| Kulum ja väärtuse langus (lisa 4)                                              | (2 506)   | (13 106)  | (9 543)   | (793)                  | (4 456)  | (30 404)           |
| Varude allahindlused (lisad 4, 18)                                             | -         | -         | -         | (81 752)               | -        | (81 752)           |
| Eraldiste moodustamine                                                         | (9 327)   | (12 982)  | (690)     | (151)                  | (21)     | (23 171)           |
| Kasum (kahjum) sidus- ja<br>ühisettevõtetelt (lisa 20)                         | -         | -         | -         | (13 634)               | (13 456) | (27 090)           |
| Muud finantstulud (-kulud)                                                     | 51        | (792)     | (1 459)   | (2 614)                | 1 181    | (3 633)            |
| Kasum enne maksustamist                                                        | 241 185   | 82 912    | 31 038    | (24 040)               | (23 308) | 307 787            |
| Segmentide vara                                                                | 362 921   | 170 564   | 189 153   | 1 452 735              | 71 862   | 2 247 235          |

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara summas 406 094 tuhat krooni (2009: 1 266 739 tuhat krooni), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja

raha ekvivalendid, deposiidid, laenuid v.a laenuid sidus- ja ühisettevõtetele, maksude ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa. Suurima osa jaotamata põhivarast moodustab kontserni 2009. aastal soetatud ASi Merko Ehitus kontorihoone summas 56 544 tuhat krooni.

#### Segmentide maksustamiseelse kasumi seostamine kontserni kasumiga

|                                            | 2010      | 2009      |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|
| Raporteeritavate segmentide kasum (kahjum) | 192 996   | 307 787   |
| Jaotamata kulud (tulud)                    |           |           |
| turustuskulud                              | (34 312)  | (47 094)  |
| üldhalduskulud                             | (136 505) | (154 000) |
| sh eraldiste moodustamine                  | (1 682)   | (309)     |
| muud ärikulud ja -tulud                    | 5 940     | (5 388)   |
| finantskulud ja -tulud                     | (417)     | 18 553    |
| sh intressitulud                           | 9 267     | 37 828    |
| intressikulud                              | (11 313)  | (16 725)  |
| <b>Kokku kasum enne maksustamist</b>       | 27 702    | 119 858   |

Jaotamata finantskulude ja -tulude hulgas moodustab enamusosa finantstulu pangadeposiitidelt, lisaks kajastatakse seal mittekapitalizeeritavaid laenuintressikulusid ja muid ebaolulisi finantskulusid.

#### Müügitulu klientide asukoha järgi

|              | 2010      | 2009      |
|--------------|-----------|-----------|
| Eesti        | 1 944 272 | 2 181 197 |
| Läti         | 675 440   | 925 985   |
| Leedu        | 70 235    | 74 027    |
| <b>Kokku</b> | 2 689 947 | 3 181 209 |

#### Põhivarade (v.a finantsvarad ja edasilükkunud tulumaksuvara) jaotus varade asukoha järgi:

|              | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|--------------|------------|------------|
| Eesti        | 309 180    | 290 429    |
| Läti         | 11 657     | 15 825     |
| Leedu        | 36 526     | 812        |
| <b>Kokku</b> | 357 363    | 307 066    |

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialled for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials K.P.  
 Kuupäev/date 15.04.2011  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

**Lisa 4 Müüdnud toodangu kulu**  
*tuhandetes kroonides*

|                                           | 2010             | 2009             |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ehitusteenused                            | 1 290 546        | 1 533 504        |
| Materjal                                  | 475 731          | 455 124          |
| Ostetud kinnisvara müügiks                | 166 779          | 270 884          |
| Tööjõukulu                                | 234 091          | 247 018          |
| Ehitusmehhanismid ja transport            | 122 804          | 93 412           |
| Projekteerimine                           | 24 578           | 26 229           |
| Varude allahindlus (lisa 18)              | 24 895           | 81 752           |
| Varude allahindluse tühistamine (lisa 18) | (8 951)          | -                |
| Kinnisvara halduskulud                    | 4 318            | 3 934            |
| Kulum ja väärtuse langus                  | 30 293           | 30 404           |
| Muud kulud                                | 124 371          | 92 908           |
| <b>Müüdnud toodangu kulu kokku</b>        | <b>2 489 455</b> | <b>2 835 169</b> |

**Lisa 5 Turustuskulud**  
*tuhandetes kroonides*

|                            | 2010          | 2009          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Tööjõukulu                 | 17 889        | 17 177        |
| Ehituskonkursid            | 2 290         | 10 592        |
| Reklaam, sponsorlus        | 5 641         | 10 378        |
| Transport                  | 1 996         | 1 758         |
| Kulum ja väärtuse langus   | 408           | 489           |
| Muud kulud                 | 6 088         | 6 700         |
| <b>Turustuskulud kokku</b> | <b>34 312</b> | <b>47 094</b> |

**Lisa 6 Üldhalduskulud**  
*tuhandetes kroonides*

|                                      | 2010           | 2009           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Tööjõukulu                           | 81 206         | 98 364         |
| Kontorikulud, sideteenused           | 6 909          | 16 044         |
| Transport                            | 8 281          | 7 692          |
| Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor | 11 833         | 6 826          |
| Kulum ja väärtuse langus             | 7 258          | 6 572          |
| Arvutustehnika ja tarkvara           | 5 494          | 4 993          |
| Muud kulud                           | 15 524         | 13 509         |
| <b>Üldhalduskulud kokku</b>          | <b>136 505</b> | <b>154 000</b> |

**Lisa 7 Muud äritulud**  
*tuhandetes kroonides*

|                                | 2010          | 2009          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Saadud trahvid, viivised       | 1 536         | 2 492         |
| Laekunud ebatõenäolised nõuded | 1 305         | 4 745         |
| Intressitulud äritegevusest    | 9 817         | 4 476         |
| Kasum põhivara müügist         | 1 185         | 519           |
| Muud tulud                     | 1 198         | 2 176         |
| <b>Muud äritulud kokku</b>     | <b>15 041</b> | <b>14 408</b> |

**Lisa 8 Muud ärikulud**  
*tuhandetes kroonides*

|                                                 | 2010         | 2009          |
|-------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Trahvid, viivised                               | 1 179        | 7 832         |
| Kingitused, annetused                           | 3 919        | 4 250         |
| Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu (lisa 36) | 1 758        | 13 854        |
| Muud kulud                                      | 624          | 1 390         |
| <b>Muud ärikulud kokku</b>                      | <b>7 480</b> | <b>27 326</b> |

**Lisa 9 Finantstulud**  
*tuhandetes kroonides*

|                               | 2010          | 2009          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Intressitulud                 | 9 267         | 37 828        |
| Kasum valuutakursi muutustest | 1 600         | 1 209         |
| Muud finantstulud             | 33            | 480           |
| <b>Finantstulud kokku</b>     | <b>10 900</b> | <b>39 517</b> |

**Lisa 10 Finantskulud**  
*tuhandetes kroonides*

|                           | 2010          | 2009          |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Intressikulud             | 14 212        | 23 478        |
| Muud finantskulud         | 2             | 1 119         |
| <b>Finantskulud kokku</b> | <b>14 214</b> | <b>24 597</b> |

**Lisa 11 Tulumaksukulu**  
*tuhandetes kroonides*

Tulumaks kontserni maksueelselt kasumilt erineb asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääraga arvutatud tulumaksust järgmistel põhjustel:

**2010**

|                                                                                                         | <b>Läti</b>    | <b>Leedu</b>   | <b>Eesti</b>   | <b>Kokku</b>    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Kasum enne maksustamist                                                                                 | 48 630         | (57 653)       | 36 725         | 27 702          |
| Tulumaksumäär                                                                                           | 15%            | 15%            | 0%             |                 |
| Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääraga arvutatud tulumaks | (7 295)        | 8 648          | -              | 1 353           |
| Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule                                     | (1 807)        | (9 774)        | -              | (11 581)        |
| Mittermaksustatavate tulude mõju tulumaksule                                                            | 1 022          | 37             | -              | 1 059           |
| Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid                                           | -              | (78)           | -              | (78)            |
| Dividendide tulumaksukulu                                                                               | -              | -              | (1 861)        | (1 861)         |
| <b>Tulumaksukulu kokku</b>                                                                              | <b>(8 080)</b> | <b>(1 167)</b> | <b>(1 861)</b> | <b>(11 108)</b> |
| sh ettevõtte tulumaksukulu                                                                              | (1 761)        | -              | (1 861)        | (3 622)         |
| edasilükkunud tulumaksukulu (lisa 22)                                                                   | (6 319)        | (1 167)        | -              | (7 486)         |

**2009**

|                                                                                                         | <b>Läti</b>     | <b>Leedu</b>  | <b>Eesti</b>   | <b>Kokku</b>   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|----------------|----------------|
| Kasum enne maksustamist                                                                                 | 106 172         | (77 402)      | 91 088         | 119 858        |
| Tulumaksumäär                                                                                           | 15%             | 20%           | 0%             |                |
| Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääraga arvutatud tulumaks | (15 926)        | 15 480        | -              | (446)          |
| Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule                                     | (456)           | (2 965)       | -              | (3 421)        |
| Mittermaksustatavate tulude mõju tulumaksule                                                            | 943             | 382           | -              | 1 325          |
| Tulumaksumäära muutuse mõju                                                                             | -               | (763)         | -              | (763)          |
| Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid                                           | -               | (2 001)       | -              | (2 001)        |
| Dividendide tulumaksukulu                                                                               | -               | -             | (3 190)        | (3 190)        |
| <b>Tulumaksukulu kokku</b>                                                                              | <b>(15 439)</b> | <b>10 133</b> | <b>(3 190)</b> | <b>(8 496)</b> |
| sh ettevõtte tulumaksukulu                                                                              | (13 182)        | -             | (3 190)        | (16 372)       |
| edasilükkunud tulumaksukulu (lisa 22)                                                                   | (2 257)         | 10 133        | -              | 7 876          |

Dividendide tulumaksukulu tekkis kontsernis seoses Eestis registreeritud tütarettevõtete kasumi jaotamisega dividendideks.

Seisuga 31.12.2010 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 1 388 091 tuhat krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 368 986 tuhat krooni. Seisuga 31.12.2009 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 1 526 423 tuhat krooni, millega oleks kaasnenum tulumaks summas 405 758 tuhat krooni.

## Lisa 12 Puhaskasum aktsia kohta

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

|                                                         | 2010        | 2009        |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes kroonides) | 19 232      | 116 166     |
| Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)           | 17 700      | 17 700      |
| <b>Tavapuhaskasum aktsia kohta (kroonides)</b>          | <b>1,09</b> | <b>6,56</b> |

Kontsernis ei olnud 2009. ja 2010. 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 2011. aastal dividendidena välja kokku 1770 tuhat eurot (27 694 tuhat krooni) s.o ühe aktsia kohta 0,10 eurot (1,56 krooni), millega kaasneb tulumaksukohustus maksimaalselt 21/79 väljamakstavalt summalt s.o 470,5 tuhat eurot (7362 tuhat krooni).

2010. aastal maksis emettevõtte AS Merko Ehitus dividende 194 700 tuhat krooni s.o ühe aktsia kohta 11 krooni ja 2009. aastal 61 950 tuhat krooni s.o ühe aktsia kohta 3,50 krooni. Mõlemal aastal ei pidanud AS Merko Ehitus maksma tulumaksu seoses tütarettevõtetelt saadud ja varem maksustatud dividendidega.

## Lisa 14 Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes kroonides

|                                                  | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Sularaha kassas                                  | 125            | 270            |
| Arvelduskontod                                   | 14 663         | 40 787         |
| Üleöö pangadeposiidid                            | 139 423        | 93 961         |
| Kuni 3-kuulised tähtajalised pangadeposiidid     | -              | 224 714        |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 36)</b> | <b>154 211</b> | <b>359 732</b> |

Seisuga 31.12.2010 oli üleöö pangadeposiitide kaalutud keskmine intress 0,2% (31.12.2009: 1,4%).

## Lisa 15 Lühiajalised deposiidid

tuhandetes kroonides

|                                                       | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|
| Üle 3-kuulised tähtajalised pangadeposiidid (lisa 36) | 41 475     | 400 916    |

Üle 3-kuuliste tähtajaliste pangadeposiitide kaalutud keskmine intress oli 1,6% (2009: 3,5%) ja keskmine kestvus seisuga 31.12.2010 oli 106 päeva (2009: 117 päeva).

**Lisa 16 Nõuded ja ettemaksud**  
tuhandetes kroonides

|                                            | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu (lisa 36)             |                |                |
| ostjatelt laekumata arved                  | 340 276        | 405 030        |
| sh seotud osapooltelt (lisa 34)            | 510            | 3 178          |
| ebatõenäoliselt laekuavad arved            | (18 130)       | (19 921)       |
|                                            | <u>322 146</u> | <u>385 109</u> |
| Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks  |                |                |
| käibemaks                                  | 18 524         | 7 823          |
| sotsiaalmaks                               | -              | 7              |
| muud maksud                                | 288            | 922            |
|                                            | <u>18 812</u>  | <u>8 752</u>   |
| Ehitustööde tellijalt saada (lisad 33, 36) | <u>212 122</u> | <u>102 144</u> |
| Muud lühiajalised nõuded                   |                |                |
| lühiajalised laenud (lisad 17, 36)         | 101 704        | 96 874         |
| sh seotud osapooltelt (lisa 34)            | 24 359         | 59 556         |
| intressinõuded (lisa 36)                   | 12 642         | 13 524         |
| sh seotud osapooltelt (lisa 34)            | 8 718          | 10 771         |
| nõue tütarettevõtte ostja vastu (lisa 36)  | -              | 7 125          |
| muud lühiajalised nõuded (lisa 36)         | 2 973          | 2 253          |
| sh seotud osapooltelt (lisa 34)            | 70             | 1              |
|                                            | <u>117 319</u> | <u>119 776</u> |
| Ettemaksed teenuste eest                   |                |                |
| ettemaksed ehitusteenuste eest             | 21 349         | 38 197         |
| ettemakstud kindlustusmaksed               | 3 967          | 1 764          |
| muud ettemakstud kulud                     | 7 426          | 6 212          |
|                                            | <u>32 742</u>  | <u>46 173</u>  |
| <b>Nõuded ja ettemaksud kokku</b>          | <u>703 141</u> | <u>661 954</u> |

**Nõuded ostjate vastu maksutähtaegade lõikes**  
tuhandetes kroonides

|                                             | 31.12.2010     |               | 31.12.2009     |               |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Maksetähtaeg saabumata                      | 246 450        | 76,5%         | 235 389        | 61,1%         |
| Üle tähtaja 1-30 päeva                      | 26 417         | 8,2%          | 36 021         | 9,4%          |
| Üle tähtaja 31-60 päeva                     | 4 084          | 1,3%          | 5 536          | 1,4%          |
| Üle tähtaja 61-90 päeva                     | 4 882          | 1,5%          | 54 343         | 14,1%         |
| Üle tähtaja 91-120 päeva                    | 4 351          | 1,4%          | 8 535          | 2,2%          |
| Üle tähtaja 121-180 päeva                   | 4 280          | 1,3%          | 39 317         | 10,2%         |
| Üle tähtaja üle 180 päeva                   | 31 682         | 9,8%          | 5 968          | 1,6%          |
| <b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 36)</b> | <u>322 146</u> | <u>100,0%</u> | <u>385 109</u> | <u>100,0%</u> |

2010. aastal toimus tellijate maksedistsipliinis mõningane paranemine. Üle tähtaja arvete osakaal vähenes aastaga 38,9%lt kogunõuetest 23,5%ni. 2010. aastal kajastas kontsern bilansis ebatõenäoliselt laekuavaid arveid 18 130 tuhat krooni (2009: 19 921 tuhat krooni) ning kandis maha laekumata arveid summas 1758 tuhat krooni (2009: 13 854 tuhat krooni). Juhtkonna hinnangul on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded tasutakse ostjate poolt. Bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 75 695 tuhat krooni, sh 21 568 tuhat krooni tagatisraha ehk tellija poolt kinnihoitud raha, mis makstakse välja objekti lõppedes garantiikirja esitamisel. Aruande kinnitamise hetkeks on üle tähtaja arvetest tasutud 19 872 tuhat krooni. Ettevõtte krediidiriski osas vaata detailsemalt lisa 36.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialled for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials K.P.  
 Kuupäev/date 15.04.2011  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn



## Lisa 17 Antud laenud

*tuhandetes kroonides*

|                                                                | 2010     | 2009     |
|----------------------------------------------------------------|----------|----------|
| <b>Ühisettevõtetele antud laenud</b>                           |          |          |
| Laenu jääk aasta alguses                                       | 35 396   | 34 667   |
| Välja antud                                                    | 39 171   | 3 925    |
| Laekunud                                                       | (100)    | (3 153)  |
| Kursivahe                                                      | (59)     | (43)     |
| Laenu jääk aasta lõpus (lisad 34, 36)                          | 74 408   | 35 396   |
| sh lühiajaline osa                                             | -        | 16 500   |
| pikaajaline osa 1...5 aastat                                   | 74 408   | 18 896   |
| Keskmine sisemine intressimäär 5,6% (2009: 12,4%)              |          |          |
| <b>Ühise kontrolli all olevatele ettevõtetele antud laenud</b> |          |          |
| Laenu jääk aasta alguses                                       | 45 945   | 7 065    |
| Välja antud                                                    | -        | 61 178   |
| Nõude ümberliigitamine antud laenuks                           | -        | 19 962   |
| Laekunud                                                       | (14 535) | (42 246) |
| Laenu ümberliigitamine ettemaksuks kinnistu eest               | (7 048)  | -        |
| Kursivahe                                                      | (3)      | (14)     |
| Laenu jääk aasta lõpus (lisad 34, 36)                          | 24 359   | 45 945   |
| sh lühiajaline osa                                             | 24 359   | 43 056   |
| pikaajaline osa 1...5 aastat                                   | -        | 2 889    |
| Keskmine sisemine intressimäär 6,3% (2009: 3,2%)               |          |          |
| <b>Laenud mitteseotud juriidilistele isikutele</b>             |          |          |
| Laenu jääk aasta alguses                                       | 37 318   | 26 885   |
| Välja antud                                                    | 85 775   | 782      |
| Nõude ümberliigitamine antud laenuks                           | 27 017   | 10 045   |
| Laekunud                                                       | (49 975) | (394)    |
| Laenu jääk aasta lõpus                                         | 100 135  | 37 318   |
| sh lühiajaline osa                                             | 77 175   | 37 318   |
| pikaajaline osa 1...5 aastat                                   | 22 960   | -        |
| Keskmine sisemine intressimäär 7,0% (2009: 7,7%)               |          |          |
| <b>Laenud mitteseotud füüsilistele isikutele</b>               |          |          |
| Laenu jääk aasta alguses                                       | -        | -        |
| Välja antud                                                    | 1 735    | -        |
| Laenu jääk aasta lõpus                                         | 1 735    | -        |
| sh lühiajaline osa                                             | 170      | -        |
| pikaajaline osa 1...5 aastat                                   | 1 565    | -        |
| Keskmine sisemine intressimäär 3,5%                            |          |          |
| <b>Antud laenud kokku</b>                                      |          |          |
| Laenu jääk aasta alguses                                       | 118 659  | 68 617   |
| Välja antud                                                    | 126 681  | 65 885   |
| Nõude ümberliigitamine antud laenuks                           | 27 017   | 30 007   |
| Laekunud                                                       | (64 610) | (45 793) |
| Laenu ümberliigitamine ettemaksuks kinnistu eest               | (7 048)  | -        |

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials K.P.  
 Kuupäev/date 15.04.2011  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

|                                             |                |                |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kursivahe                                   | (62)           | (57)           |
| <b>Laenu jääk aasta lõpus</b>               | <b>200 637</b> | <b>118 659</b> |
| sh lühiajaline osa (lisad 16, 36)           | 101 704        | 96 874         |
| pikaajaline osa 1...5 aastat (lisad 21, 36) | 98 933         | 21 785         |

Kõik bilansipäeva seisuga kajastatud antud laenud on hea kvaliteediga.

## Lisa 18 Varud

*tuhandetes kroonides*

|                                  | 31.12.2010       | 31.12.2009       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Tooraine ja materjal             | 15 046           | 6 752            |
| Lõpetamata toodang               | 497 970          | 470 428          |
| Valmistoodang                    | 200 801          | 268 242          |
| Müügiks ostetud kaubad           |                  |                  |
| ostetud kinnistud müügiks        | 618 241          | 686 543          |
| sh looduskaitsealused kinnistud* | 59 653           | 59 653           |
| ostetud muud kaubad müügiks      | 18 360           | 2 543            |
|                                  | <b>636 601</b>   | <b>689 086</b>   |
| Ettemaksed varude eest           |                  |                  |
| ettemaksed kinnisvara eest       | 103 907          | 87 192           |
| sh seotud osapooltelt (lisa 34)  | 74 177           | 57 462           |
| ettemaksed muude varude eest     | 1 547            | 14 763           |
|                                  | <b>105 454</b>   | <b>101 955</b>   |
| <b>Varud kokku</b>               | <b>1 455 872</b> | <b>1 536 463</b> |

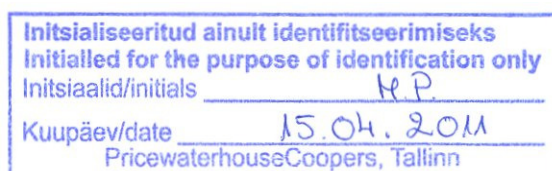
\* Looduskaitsealadel asuvatele kinnistutele kehtivad ranged ehituspiirangud ning nende kasutamine arendustegevuseks otseselt ega kaude ei ole võimalik. Vastavalt Eesti Vabariigi looduskaitseadusele võib kaitsealal, hoiualal või püsielupaigas asuvat kinnisasja, mille sihtotstarbelist kasutamist ala kaitsekord oluliselt piirab, riigi ja maa omaniku kokkuleppel võõrandada riigile kinnisasja väärtusele vastava tasu eest. (Eesti Vabariigi looduskaitseaduse § 20). Kuni seaduse uue redaktsioon kehtestamiseni 01.08.2008 kehtis redaktsioon, millega nähti ette kaitsealuste alade vahetamist riigiga.

Kinnisasja väärtus, välja arvatud metsaga kinnisasja väärtus, määratakse tehingute võrdlemise meetodil. Kinnisasja väärtuse määramisel arvestatakse asjaõigustega, mida nende olemuse tõttu ei ole võimalik kinnistusraamatust kustutada (näiteks servituudid, naabrusõigused), samuti seadustest, välja arvatud kinnisasja omandamise aluseks olevast kaitsekorra tulenevate kinnisomandi kitsendustega.

Tulenevalt üldisest majanduskeskkonnast ning riigieelarve pingelisest seisust on kinnistute võõrandamine lähitulevikus vähetõenäoline. Juhatus on seisukohal, et pikemas perspektiivis on riik kohustatud antud kinnistud soetama või kehtestatud piirangud tühistama, mistõttu on nende väärtuse hindamisel käsitletud neid kui piiranguteta maid ning kinnistute osas ei ole teostatud varade allahindamist.

Seisuga 31.12.2010 on varusid allahinnatud nende neto realiseerimisväärtuseni 24 895 tuhande krooni võrra (2009: 81 752 tuhande krooni võrra) ning tühistatud eelnevalt tehtud allahindlusi summas 8951 tuhat krooni (lisad 2, 4, 36):

Laenu tagatiseks on panditud varusid kokku summas 669,8 mln krooni.



|                            | Bilansiline<br>maksumus enne<br>allahindlust | Allahindlus | Allahindluse<br>tühistamine | Bilansiline<br>maksumus pärast<br>allahindlust |
|----------------------------|----------------------------------------------|-------------|-----------------------------|------------------------------------------------|
| <b>31.12.2010</b>          |                                              |             |                             |                                                |
| Valmistoodang              | 200 681                                      | -           | 120                         | 200 801                                        |
| Lõpetamata toodang         | 501 861                                      | 12 722      | 8 831                       | 497 970                                        |
| Ostetud kinnistud müügiks  | 622 687                                      | 4 446       | -                           | 618 241                                        |
| Ettemaksed kinnisvara eest | 111 634                                      | 7 727       | -                           | 103 907                                        |
| <b>31.12.2009</b>          |                                              |             |                             |                                                |
| Valmistoodang              | 288 232                                      | 19 990      | -                           | 268 242                                        |
| Lõpetamata toodang         | 474 144                                      | 3 716       | -                           | 470 428                                        |
| Ostetud kinnistud müügiks  | 726 854                                      | 40 311      | -                           | 686 543                                        |
| Ettemaksed kinnisvara eest | 104 927                                      | 17 735      | -                           | 87 192                                         |

**Lisa 19 Tütarettevõtete aktsiad ja osad**  
*tuhandetes kroonides*

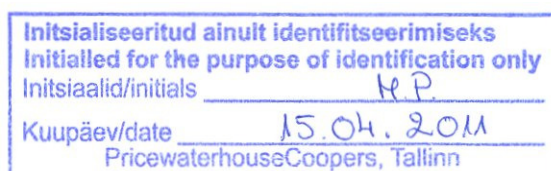
|                                         | Osalus ja hääleõigus % |            | Asukoht                  | Tegevusala          |
|-----------------------------------------|------------------------|------------|--------------------------|---------------------|
|                                         | 31.12.2010             | 31.12.2009 |                          |                     |
| <b>ASi Merko Ehitus tütarettevõtted</b> |                        |            |                          |                     |
| AS Gustaf                               | 85                     | 75         | Pärnu                    | ehitus              |
| AS Merko Tartu                          | 66                     | 66         | Tartu                    | ehitus              |
| Ringtee Tehnopark OÜ                    | 100                    | 100        | Tallinn                  | ehitus              |
| Tallinna Teede AS                       | 100                    | 100        | Tallinn                  | teedeehitus         |
| SIA Merks                               | 100                    | 100        | Läti Vabariik, Riia      | ehitus              |
| UAB Merko Statyba                       | 100                    | 100        | Leedu Vabariik, Vilnius  | ehitus              |
| OÜ Merko Elamu                          | 100                    | 100        | Tallinn                  | kinnisvara          |
| OÜ Woody                                | 100                    | 100        | Tallinn                  | kinnisvara          |
| OÜ Gustaf Tallinn                       | 80                     | 80         | Tallinn                  | ehitus              |
| OÜ Maryplus                             | 100                    | 100        | Tallinn                  | kinnisvara          |
| OÜ Metsailu                             | 100                    | 100        | Tallinn                  | kinnisvara          |
| OÜ Constancia                           | 100                    | 100        | Tallinn                  | kinnisvara          |
| OÜ Käibevara                            | 100                    | 100        | Tallinn                  | kinnisvara          |
| OÜ Baltic Electricity Engineering       | 100                    | 100        | Tallinn                  | elektrisüsteemid    |
| OÜ Fort Ehitus                          | 75                     | 75         | Harjumaa, Viimsi vald    | ehitus              |
| OÜ TäheLinna Kinnisvara                 | 100                    | 100        | Tallinn                  | kinnisvara          |
| OÜ Mineraal                             | 100                    | 100        | Tallinn                  | muu<br>kaevandamine |
| AS Merko Infra                          | 100                    | 100        | Tallinn                  | ehitus              |
| Merko Ukraine LLC                       | 100                    | -          | Ukraina Vabariik, Harkov | ehitus              |

2010. aasta 8. detsembril asutas AS Merko Ehitus tütarettevõtte Merko Ukraine LLC, mille põhitegevusalaks on ehitustegevus.

2010. aasta 3. veebruaril osteti mittekontrollivatelt aktsionäridelt 10% AS Gustaf aktsiatest.

**Tütarettevõttes AS Gustaf täiendava 10%lise osaluse soetamine**  
*tuhandetes kroonides*

|                                              |       |       |
|----------------------------------------------|-------|-------|
| Soetatud osalus                              | 10%   | 10%   |
| Soetatud mittekontrolliva osaluse<br>väärtus | 2 148 | 2 148 |
| Soetusmaksumus                               | 2 148 | 2 148 |



## Rahavood tütarettevõtte soetamisest

|                                                                        |         |
|------------------------------------------------------------------------|---------|
| Ostetud AS Gustaf aktsiate soetusmaksumus                              | 2 148   |
| Müüja poolt 2006. aastal soetatud AS Gustaf aktsiate eest tasumata osa | (1 000) |
| Eelnimetatud tasumata osalt arvestatud intressid                       | (38)    |
| Rahavood tütarettevõtete soetusest                                     | 1 110   |

### Tütarettevõtete soetamine 2009. aastal.

2009. aasta 2. aprillil sõlmisid ühinemislepingu AS Merko Ehitus ja ettevõtte 100%line kinnisvaraarendusega tegelev tütarettevõtte OÜ Rae Tehnopark.

AS Merko Ehitus omandas 2009. aasta 18. detsembril AS Riverito tütarettevõttelt ASilt E.L.L. Kinnisvara 100%lise osaluse äriühingus OÜ TäheLinna Kinnisvara, mille põhitegevusalaks on ASi Merko Ehitus peakontori hoone rentimine.

AS Merko Ehitus soetas 2009. aasta 18. mail liiva ja kruusa kaevandamiseks majandustegevust mittealustanud tütarettevõtte OÜ Mineraal.

2009. aasta 19. novembril asutas AS Merko Ehitus tütarettevõtte AS Merko Infra, kus alustas tegevust endine ASi Merko Ehitus välistrasside ehituse osakond.

AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte Tallinna Teede AS omandas 2009. aasta 2. detsembril Eesti Vabariigilt 100%lise osaluse äriühingus AS Vooremaa Teed, mille põhitegevuseks on samuti teedehitus.

## Tütarettevõtete soetamine

*tuhandetes kroonides*

|                           | AS Vooremaa Teed    |                 | OÜ TäheLinna Kinnisvara |                 | OÜ Mineraal         |                 |
|---------------------------|---------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
|                           | Bilansiline väärtus | Õiglane väärtus | Bilansiline väärtus     | Õiglane väärtus | Bilansiline väärtus | Õiglane väärtus |
| Raha                      | 6 552               | 6 552           | 30 763                  | 30 763          | 40                  | 40              |
| Nõuded                    | 6 455               | 6 455           | 32                      | 32              | -                   | -               |
| Varud                     | 3 120               | 3 120           | -                       | -               | -                   | -               |
| Põhivara                  | 21 180              | 35 182          | 31 059                  | 56 544          | -                   | -               |
| Lühiajalised kohustused   | (6 151)             | (6 151)         | (217)                   | (217)           | -                   | -               |
| Pikaajalised kohustused   | (10 639)            | (10 639)        | (36 196)                | (36 196)        | -                   | -               |
| Netovara                  | 20 517              | 34 519          | 25 441                  | 50 926          | 40                  | 40              |
| Soetatud osalus           | 100%                |                 | 100%                    |                 | 100%                |                 |
| Soetatud netovara väärtus | 20 517              | 34 519          | 25 441                  | 50 926          |                     | 40              |
| Soetusmaksumus            |                     | 48 458          |                         | 50 926          |                     | 40              |
| Firmaväärtus (lisa 25)    |                     | 13 939          |                         | -               |                     | -               |
| Müügitulu                 |                     |                 |                         |                 |                     |                 |
| - aasta algusest          | 54 179              |                 | 8 511                   |                 | 873                 |                 |
| - soetamisjärgne          | 4 484               |                 | 180                     |                 | 873                 |                 |
| Puhaskasum (-kahjum)      |                     |                 |                         |                 |                     |                 |
| - aasta algusest          | 8 830               |                 | 4 993                   |                 | 320                 |                 |
| - soetamisjärgne          | 541                 |                 | (59)                    |                 | 320                 |                 |

Bilansipäeva seisuga on läbi viidud firmaväärtuse test raha genereeriva üksuse AS Vooremaa Teed kohta, mille juurde firmaväärtus kuulub. Aruandeperioodil firmaväärtust alla ei hinnatud kuna raha genereeriva üksuse kaetav väärtus ületas raha genereeriva üksuse põhivara ja firmaväärtuse bilansilise väärtuse.

Varade kaetav väärtus leitakse kasutusväärtusena, kasutades juhtkonna poolt kinnitatud rahavoogude projektsioone 5ks järgneva aastaks. Vastavalt arengukavale on ettevõtte omandamise eesmärgiks laienemine teehoolde turule ning arendada välja teedehituse üksus Kesk-Eestis. Samuti võimaldab ASi Vooremaa Teed omandamine paremini ära kasutada olemasolevaid ressursse ning leida sünergiat tootelaienduseks. Projektsiooniperioodi järgseid rahavoogusid ekstrapoleeritakse kasutades mõistlike kasvumäärasid. Tulude ja kulude pikaajaline kasvumäär 2,5% ei ületa eeldatavat pikaajalist majanduskasvu määra Eestis.

Diskontomäärana on kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda, mis arvestab ettevõtte tegevusala ja riskiastet. Juhtkond kasutas eelarvestatud brutorentaabluse leidmisel eelnevate perioodide ärikogemusi.

Kasutusväärtuse leidmiseks kasutatud eeldused:

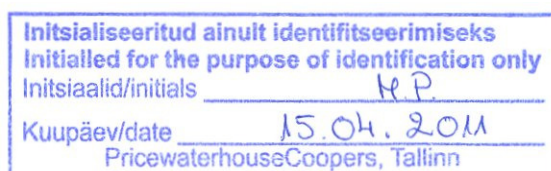
|                                              | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Eelarveperiood, aastad                       | 5          | 5          |
| Eelarveperioodi keskmine tulude kasvumäär, % | 24%        | 26%        |
| Eelarveperioodi keskmine kulude kasvumäär, % | 23%        | 26%        |
| Rahavoogude diskontomäär, %                  | 14%        | 14%        |
| Eelarveperioodi järgse perioodi kasvumäär, % | 2,5%       | 2,5%       |
| Eelarveperioodi EBITDA kasumlikkus, %        | 12%        | 13%        |

| Rahavood tütarettevõtete soetamisest           | AS<br>Vooremaa<br>Teed | OÜ Tähelinna<br>Kinnisvara | OÜ Mineraal | Kokku    |
|------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|-------------|----------|
| Soetusmaksumus                                 | 48 458                 | 50 926                     | 40          | 99 424   |
| Makstud soetamisel 2009. aastal                | (48 458)               | (50 926)                   | (40)        | (99 424) |
| Tütarettevõtte raha ja ekvivalendid soetamisel | 6 552                  | 30 763                     | 40          | 37 355   |
| Rahavood tütarettevõtete soetusest             | (41 906)               | (20 163)                   | -           | (62 069) |

## Lisa 20 Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad ja osad

|                                        | Osalus ja hääleõigus % |            | Asukoht             | Tegevusala      |
|----------------------------------------|------------------------|------------|---------------------|-----------------|
|                                        | 31.12.2010             | 31.12.2009 |                     |                 |
| <b>ASi Merko Ehitus sidusettevõtte</b> |                        |            |                     |                 |
| AS Tartu Maja Betoontooted             | 25                     | 25         | Tartu               | betoonelemendid |
| <b>ASi Merko Ehitus ühisettevõtted</b> |                        |            |                     |                 |
| OÜ Unigate                             | 50                     | 50         | Tallinn             | kinnisvara      |
| Poolkoksimäe Sulgemise OÜ              | 50                     | -          | Tallinn             | ehitus          |
| <b>SIA Merks ühisettevõtted</b>        |                        |            |                     |                 |
| PS Merks Terbe Lat                     | -                      | 50         | Läti Vabariik, Riia | ehitus          |
| SIA Zakusala Estates                   | 50                     | 50         | Läti Vabariik, Riia | kinnisvara      |
| <b>ASi Merko Tartu ühisettevõtte</b>   |                        |            |                     |                 |
| OÜ Kortermaja                          | 50                     | 50         | Tartu               | kinnisvara      |

AS Merko Ehitus likvideeris 2010. aasta juulis 50%lise ühisettevõtte SIA Merks Terbe Lat.



tuhandetes kroonides

|                                            | Inves-<br>teering<br>31.12.2009 | asutamine<br>ja likvi-<br>deerimine | Muutused 2010. aastal<br>kasum<br>(kahjum)<br>ettevõtetelt | dividendid | kursi-<br>muutused | Inves-<br>teering<br>31.12.2010 |
|--------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------|--------------------|---------------------------------|
| <b>ASi Merko Ehitus<br/>sidusettevõtte</b> |                                 |                                     |                                                            |            |                    |                                 |
| AS Tartu Maja Betoontooted                 | 40 419                          | -                                   | (4 723)                                                    | -          | -                  | 35 696                          |
| <b>ASi Merko Ehitus<br/>ühisettevõtted</b> |                                 |                                     |                                                            |            |                    |                                 |
| OÜ Unigate                                 | 972                             | -                                   | (23)                                                       | -          | -                  | 949                             |
| Poolkoksimaäe Sulgemise OÜ                 | -                               | 22                                  | (2)                                                        | -          | -                  | 20                              |
| <b>SIA Merks ühisettevõtted</b>            |                                 |                                     |                                                            |            |                    |                                 |
| PS Merks Terbe Lat                         | 24                              | (24)                                | -                                                          | -          | -                  | -                               |
| SIA Zakusala Estates                       | 135 943                         | -                                   | (1 090)                                                    | -          | (40)               | 134 813                         |
| <b>ASi Merko Tartu<br/>ühisettevõtte</b>   |                                 |                                     |                                                            |            |                    |                                 |
| OÜ Kortermaja                              | 2 063                           | -                                   | (382)                                                      | (220)      | -                  | 1 461                           |
| <b>Ühisettevõtted kokku</b>                | 139 002                         | (2)                                 | (1 497)                                                    | (220)      | (40)               | 137 243                         |
| <b>Sidus- ja ühisettevõtted<br/>kokku</b>  | 179 421                         | (2)                                 | (6 220)                                                    | (220)      | (40)               | 172 939                         |

tuhandetes kroonides

|                                        | Inves-<br>teering<br>31.12.2008 | Muutused 2009. aastal<br>kasum (kahjum)<br>ettevõtetelt | kursi-<br>muutused | Inves-<br>teering<br>31.12.2009 |
|----------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|
| <b>ASi Merko Ehitus sidusettevõtte</b> |                                 |                                                         |                    |                                 |
| AS Tartu Maja Betoontooted             | 53 875                          | (13 456)                                                | -                  | 40 419                          |
| <b>ASi Merko Ehitus ühisettevõtte</b>  |                                 |                                                         |                    |                                 |
| OÜ Unigate                             | 984                             | (12)                                                    | -                  | 972                             |
| <b>SIA Merks ühisettevõtted</b>        |                                 |                                                         |                    |                                 |
| PS Merks Terbe Lat                     | 24                              | -                                                       | -                  | 24                              |
| SIA Zakusala Estates                   | 149 154                         | (12 961)                                                | (250)              | 135 943                         |
| <b>ASi Merko Tartu ühisettevõtte</b>   |                                 |                                                         |                    |                                 |
| OÜ Kortermaja                          | 2 724                           | (661)                                                   | -                  | 2 063                           |
| <b>Ühisettevõtted kokku</b>            | 152 886                         | (13 634)                                                | (250)              | 139 002                         |
| <b>Sidus- ja ühisettevõtted kokku</b>  | 206 761                         | (27 090)                                                | (250)              | 179 421                         |

Erinevus OÜ Kortermaja investeeringu bilansilise väärtuse ja osaluse investeeringuobjekti omakapitali vahel seisuga 31.12.2010 summas 266 tuhat krooni (2009: 647 tuhat krooni) tuleneb omavaheliste tehingute realiseerimata kasumist.

Erinevus SIA Zakusala Estates investeeringu väärtuse ja osaluse investeeringuobjekti omakapitali vahel seisuga 31.12.2010 summas 135 778 tuhat krooni tuleneb ühisettevõtte poolt 2010. aasta detsembris erastatud 126 tuhande m<sup>2</sup> kinnistu Riia kesklinnas Zakusala saarel soetusmaksumuse ja turuväärtuse vahest. Seisuga 31.12.2009 oli vastav erinevus 135 819 tuhat krooni, mis tulenes eelnimetatud kinnistu osas Riia linnaga sõlmitud rendilepingust tähtajaga kuni 2. juuni 2051, mille alusel SIA Zakusala Estates omas maakasutuse õigust ja mis ei kajastunud ühisettevõtte finantsseisundi aruandes.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialled for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials K.P.  
 Kuupäev/date 15.04.2011  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

| <b>Sidusettevõtte</b><br><i>tuhandetes kroonides</i> | <b>Varad</b><br><b>31.12.</b> | <b>Kohustused</b><br><b>31.12.</b> | <b>Müügitulu</b> | <b>Puhaskasum</b><br><b>(-kahjum)</b> |
|------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| <b>2010</b>                                          |                               |                                    |                  |                                       |
| AS Tartu Maja Betoontooted                           | 195 679                       | 52 893                             | 243 075          | (15 769)                              |
| <b>2009</b>                                          |                               |                                    |                  |                                       |
| AS Tartu Maja Betoontooted                           | 239 191                       | 77 513                             | 186 523          | (52 699)                              |

| <b>Ühisettevõtted</b><br><i>tuhandetes kroonides</i> | <b>Varad</b><br><b>31.12.</b> |                       | <b>Kohustused</b><br><b>31.12.</b> |                           | <b>Oma-<br/>kapital</b><br><b>31.12.</b> | <b>Tulud</b>  | <b>Kulud</b>  | <b>Puhas-<br/>kasum</b><br><b>(-kahjum)</b> |
|------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------|---------------|---------------|---------------------------------------------|
|                                                      | <b>käibe-<br/>vara</b>        | <b>põhi-<br/>vara</b> | <b>lühia-<br/>ajalised</b>         | <b>pika-<br/>ajalised</b> |                                          |               |               |                                             |
| <b>2010</b>                                          |                               |                       |                                    |                           |                                          |               |               |                                             |
| OÜ Unigate                                           | 53 225                        | -                     | 627                                | 50 701                    | 1 897                                    | 1             | 47            | (46)                                        |
| Poolkoksimaie Sulgemise OÜ                           | 1 450                         | 95                    | 1 505                              | -                         | 40                                       | 12 016        | 12 016        | 0                                           |
| SIA Zakusala Estates                                 | 63 451                        | -                     | 7 386                              | 57 994                    | (1 929)                                  | 36            | 2 217         | (2 181)                                     |
| OÜ Kortermaja                                        | 3 770                         | -                     | 316                                | -                         | 3 454                                    | 4 565         | 6 092         | (1 527)                                     |
| <b>Kokku</b>                                         | <b>121 896</b>                | <b>95</b>             | <b>9 834</b>                       | <b>108 695</b>            | <b>3 462</b>                             | <b>16 618</b> | <b>20 372</b> | <b>(3 754)</b>                              |
| <b>2009</b>                                          |                               |                       |                                    |                           |                                          |               |               |                                             |
| OÜ Unigate                                           | 49 681                        | -                     | 46 504                             | 1 234                     | 1 943                                    | 6             | 31            | (25)                                        |
| PS Merks Terbe Lat                                   | 17                            | -                     | -                                  | -                         | 17                                       | -             | -             | -                                           |
| SIA Zakusala Estates                                 | 1 853                         | 28 663                | 7 250                              | 23 018                    | 248                                      | 48            | 8 235         | (8 187)                                     |
| OÜ Kortermaja                                        | 7 607                         | -                     | 2 187                              | -                         | 5 420                                    | 10 380        | 14 694        | (4 314)                                     |
| <b>Kokku</b>                                         | <b>59 158</b>                 | <b>28 663</b>         | <b>55 941</b>                      | <b>24 252</b>             | <b>7 628</b>                             | <b>10 434</b> | <b>22 960</b> | <b>(12 526)</b>                             |

**Lisa 21 Muud pikaajalised laenud ja nõuded**  
*tuhandetes kroonides*

|                                                            | <b>31.12.2010</b> | <b>31.12.2009</b> |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pikaajalised laenud (lisa 17, 36)                          | 98 933            | 21 785            |
| sh seotud osapooltelt (lisa 34)                            | 74 408            | 21 785            |
| Pikaajalised intressinõuded (lisa 36)                      | 4 823             | -                 |
| sh seotud osapooltelt (lisa 34)                            | 4 506             | -                 |
| Pikaajaline pangadeposiit (lisa 36)*                       | 4 994             | 2 809             |
| Pikaajaline nõue tütarettevõtte ostja vastu (lisa 36)**    | 1 500             | 1 375             |
| Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu (lisa 36) | 18 957            | 6 499             |
| <b>Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku</b>            | <b>129 207</b>    | <b>32 468</b>     |

\* Pikaajaline pangadeposiit summas 2259 tuhat krooni tähtajaga 28. detsember 2012 intressimääraga 4,63% on panditud ehituslepingu tellijale antud garantii tagatiseks. Deposiit summas 2185 tuhat krooni tähtajaga 25. juuni 2012 on hoiustatud intressimääraga 1,6% ning deposiit summas 550 tuhat krooni tähtajaga 27. juuni 2018 intressimääraga 5,35%.

\*\* 2006. aastal müüs AS Merko Ehitus 25% tütarettevõtte AS Gustaf aktsiatest. Nõuet on diskonteeritud 5%lise intressimääraga ja selle lõplik tasumise tähtaeg on 01. mai 2013.



**Lisa 22 Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustus**  
*tuhandetes kroonides*

Tütarettevõtetes SIA Merks ja UAB Merko Statyba edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse kujunemine:

**31.12.2010**

|                                                     | <b>Läti</b>   | <b>Leedu</b>  | <b>Kokku</b>  |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Edasilükkunud tulumaksukohustus                     | -             | -             | -             |
| Edasilükkunud tulumaksuvara                         | 12 567        | 12 020        | 24 587        |
| sh edasikantud kasutamata maksukahjumid             |               |               |               |
| materiaalse põhivara jääkmaksumuse mõju             | (93)          | -             | (93)          |
| valmidusastme meetodi rakendamise mõju              | 657           | 3 751         | 4 408         |
| nõuete allahindluse mõju                            | 1 042         | 307           | 1 349         |
| varude allahindluse mõju                            | 4 794         | -             | 4 794         |
| moodustatud eraldiste mõju                          | -             | 321           | 321           |
| edasikantud maksukahjumid                           | -             | 7 641         | 7 641         |
| muud mõjud                                          | 6 167         | -             | 6 167         |
| <b>Edasilükkunud tulumaksuvara</b>                  | <b>12 567</b> | <b>12 020</b> | <b>24 587</b> |
| Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 11) | 6 319         | 1 167         | 7 486         |

**31.12.2009**

|                                                     | <b>Läti</b>   | <b>Leedu</b>  | <b>Kokku</b>  |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Edasilükkunud tulumaksukohustus                     | -             | -             | -             |
| Edasilükkunud tulumaksuvara                         | 18 882        | 13 187        | 32 069        |
| sh edasikantud kasutamata maksukahjumid             | -             | 6 002         | 6 002         |
| materiaalse põhivara jääkmaksumuse mõju             | (565)         | -             | (565)         |
| valmidusastme meetodi rakendamise mõju              | 817           | 97            | 914           |
| nõuete allahindluse mõju                            | 127           | 531           | 658           |
| varude allahindluse mõju                            | 10 915        | 6 316         | 17 231        |
| moodustatud eraldiste mõju                          | -             | (122)         | (122)         |
| muutunud tulumaksumäära mõju                        | -             | (464)         | (464)         |
| muud mõjud                                          | 7 588         | 827           | 8 415         |
| <b>Edasilükkunud tulumaksuvara</b>                  | <b>18 882</b> | <b>13 187</b> | <b>32 069</b> |
| Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 11) | 2 257         | (10 133)      | (7 876)       |

Kuigi aruandeperioodil oli Leedu tütarettevõttes finantstulemus negatiivne, on juhtkonna hinnangul tõenäoline, et tulevikus tekib maksustatavat kasumit, mille suhtes saab edasikantud maksukahjumeid kasutada.



**Lisa 23 Kinnisvarainvesteeringud**  
tuhandetes kroonides

|                                | Maa   | Ehitised | Lõpetamata ehitised | Kokku   |
|--------------------------------|-------|----------|---------------------|---------|
| Soetusmaksumus 31.12.2008      | 2 103 | 10 600   | -                   | 12 703  |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2008 | -     | (701)    | -                   | (701)   |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2008</b> | 2 103 | 9 899    | -                   | 12 002  |
| Kursivahe                      | (5)   | (8)      | -                   | (13)    |
| Müük                           | -     | (1 048)  | -                   | (1 048) |
| Ümberliigitamine               | -     | 6 118    | -                   | 6 118   |
| Kulum                          | -     | (507)    | -                   | (507)   |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2009</b> | 2 098 | 14 454   | -                   | 16 552  |
| Soetusmaksumus 31.12.2009      | 2 098 | 15 650   | -                   | 17 748  |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2009 | -     | (1 196)  | -                   | (1 196) |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2009</b> | 2 098 | 14 454   | -                   | 16 552  |
| Kursivahe                      | (1)   | (1)      | -                   | (2)     |
| Soetamine                      | -     | 2 371    | 37 831              | 40 202  |
| Kulum                          | -     | (666)    | -                   | (666)   |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2010</b> | 2 097 | 16 158   | 37 831              | 56 086  |
| Soetusmaksumus 31.12.2010      | 2 097 | 18 020   | 37 831              | 57 948  |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2010 | -     | (1 862)  | -                   | (1 862) |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2010</b> | 2 097 | 16 158   | 37 831              | 56 086  |

Seisuga 31.12.2010 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest (31.12.2009: kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest). Õiglane väärtus on valdavalt hinnatud turutehingute baasil.

Kinnisvarainvesteeringuid on soetatud nii renditulu teenimiseks, kui ka hoidmiseks väärtuse kasvu eesmärgil või arendamiseks tulevikus. Maatükil paiknevaid ehitisi on kasutusrendi tingimustel ajutiselt välja renditud. Saadavad renditulud, tasutud halduskulud ja parenduskulud on ebaolulised.

**Lisa 24 Materiaalne põhivara**  
tuhandetes kroonides

|                                                      | Maa           | Ehitised      | Hoones-<br>tus-<br>õigus | Masinad<br>ja<br>seadmed | Muu<br>põhivara | Lõpeta-<br>mata<br>ehitus ja<br>ette-<br>maksed | Kokku          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------------------------------|----------------|
| Soetusmaksumus 31.12.2008                            | 9 697         | 20 008        | 458                      | 181 732                  | 97 274          | 5 721                                           | 314 890        |
| Akumuleeritud kulum ja<br>väärtuse langus 31.12.2008 | -             | (4 909)       | (104)                    | (67 761)                 | (45 022)        | -                                               | (117 796)      |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2008</b>                       | <b>9 697</b>  | <b>15 099</b> | <b>354</b>               | <b>113 971</b>           | <b>52 252</b>   | <b>5 721</b>                                    | <b>197 094</b> |
| Realiseerimata kursivahed                            | -             | -             | -                        | 24                       | (16)            | -                                               | 8              |
| Soetamine                                            | -             | 837           | -                        | 9 094                    | 1 363           | 1 918                                           | 13 212         |
| Soetamine äriühenduste käigus                        | 3 208         | 57 462        | -                        | 31 056                   | -               | -                                               | 91 726         |
| Müük                                                 | -             | -             | -                        | (882)                    | (25)            | -                                               | (907)          |
| Ümberliigitamine                                     | -             | 5 539         | -                        | 8 937                    | (8 090)         | (6 773)                                         | (387)          |
| Mahakandmine                                         | -             | -             | -                        | (60)                     | (76)            | -                                               | (136)          |
| Kulum ja väärtuse langus                             | -             | (1 018)       | (9)                      | (25 975)                 | (7 332)         | -                                               | (34 334)       |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2009</b>                       | <b>12 905</b> | <b>77 919</b> | <b>345</b>               | <b>136 165</b>           | <b>38 076</b>   | <b>866</b>                                      | <b>266 276</b> |
| Soetusmaksumus 31.12.2009                            | 12 905        | 89 030        | 458                      | 236 939                  | 78 588          | 866                                             | 418 786        |
| Akumuleeritud kulum ja<br>väärtuse langus 31.12.2009 | -             | (11 111)      | (113)                    | (100 774)                | (40 512)        | -                                               | (152 510)      |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2009</b>                       | <b>12 905</b> | <b>77 919</b> | <b>345</b>               | <b>136 165</b>           | <b>38 076</b>   | <b>866</b>                                      | <b>266 276</b> |
| Realiseerimata kursivahed                            | -             | -             | -                        | 2                        | 3               | -                                               | 5              |
| Soetamine                                            | -             | 38            | -                        | 44 705                   | 3 633           | 725                                             | 49 101         |
| Müük                                                 | -             | -             | -                        | (1 408)                  | (963)           | -                                               | (2 371)        |
| Ümberliigitamine                                     | -             | -             | -                        | 995                      | 596             | (1 591)                                         | -              |
| Mahakandmine                                         | -             | -             | -                        | (26)                     | (37)            | -                                               | (63)           |
| Kulum                                                | -             | (2 890)       | (9)                      | (27 411)                 | (4 957)         | -                                               | (35 267)       |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2010</b>                       | <b>12 905</b> | <b>75 067</b> | <b>336</b>               | <b>153 022</b>           | <b>36 351</b>   | <b>-</b>                                        | <b>277 681</b> |
| Soetusmaksumus 31.12.2010                            | 12 905        | 89 068        | 458                      | 275 504                  | 78 004          | -                                               | 455 939        |
| Akumuleeritud kulum ja<br>väärtuse langus 31.12.2010 | -             | (14 001)      | (122)                    | (122 482)                | (41 653)        | -                                               | (178 258)      |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2010</b>                       | <b>12 905</b> | <b>75 067</b> | <b>336</b>               | <b>153 022</b>           | <b>36 351</b>   | <b>-</b>                                        | <b>277 681</b> |

Renditud põhivara kohta on toodud andmed lisa 26, rendimaksete kohta lisa 27.  
Materiaalse põhivaraga ei ole tagatud kontserni kohustusi.

**Lisa 25 Immateriaalne põhivara**  
*tuhandetes kroonides*

|                                | <b>Firmaväärtus</b><br>(lisa 19) | <b>Tarkvara</b> | <b>Ettemaksed</b> | <b>Kokku</b> |
|--------------------------------|----------------------------------|-----------------|-------------------|--------------|
| Soetusmaksumus 31.12.2008      | -                                | 16 377          | 1 362             | 17 739       |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2008 | -                                | (5 932)         | -                 | (5 932)      |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2008</b> | -                                | 10 445          | 1 362             | 11 807       |
| Realiseerimata kursivahed      | -                                | 2               | -                 | 2            |
| Soetamine                      | 13 939                           | 984             | -                 | 14 923       |
| Kulum                          | -                                | (2 494)         | -                 | (2 494)      |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2009</b> | 13 939                           | 8 937           | 1 362             | 24 238       |
| Soetusmaksumus 31.12.2009      | 13 939                           | 17 346          | 1 362             | 32 647       |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2009 | -                                | (8 409)         | -                 | (8 409)      |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2009</b> | 13 939                           | 8 937           | 1 362             | 24 238       |
| Realiseerimata kursivahed      | -                                | 1               | -                 | 1            |
| Soetamine                      | -                                | 1 419           | -                 | 1 419        |
| Müük                           | -                                | (89)            | -                 | (89)         |
| Mahakandmine                   | -                                | (1)             | -                 | (1)          |
| Kulum                          | -                                | (1 972)         | -                 | (1 972)      |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2010</b> | 13 939                           | 8 295           | 1 362             | 23 596       |
| Soetusmaksumus 31.12.2010      | 13 939                           | 18 144          | 1 362             | 33 445       |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2010 | -                                | (9 849)         | -                 | (9 849)      |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2010</b> | 13 939                           | 8 295           | 1 362             | 23 596       |

Ettemaksed immateriaalse põhivara eest on seotud eelseisva majandustarkvara uuendamisega kontsernis.

**Lisa 26 Renditud vara**  
*tuhandetes kroonides*

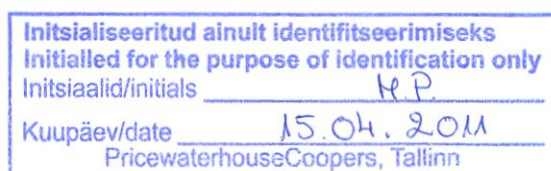
|                                                | <b>2010</b>    | <b>2009</b>   |
|------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Kapitalirendi tingimustel soetatud vara</b> |                |               |
| <b>Masinad ja seadmed</b>                      |                |               |
| Soetusmaksumus                                 | 166 494        | 130 007       |
| Akumuleeritud kulum                            | (52 426)       | (42 391)      |
| sh aruandeperioodi kulum                       | (12 247)       | (10 205)      |
| <b>Jääkmaksumus</b>                            | <b>114 068</b> | <b>87 616</b> |

**Mittekatkestatava kasutusrendi lepingu tingimustel renditud vara**

**Maarendilepingud**

|                              |    |   |
|------------------------------|----|---|
| Aruandeperioodi maksed       | 1  | - |
| Järgmiste perioodide maksed: | 57 | - |
| tasumised järgmisel aastal   | 5  | - |
| tasumised 1...5 aastal       | 19 | - |
| tasumised peale 5. aastat    | 33 | - |

Katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2010. aastal sõiduautode kasutusrendimakseid 12 441 tuhat krooni (2009: 12 606 tuhat krooni). Ettevõtte puudub kavatsus kasutada aruandeperioodil kasutusrendi tingimustel renditud varade soodusostuotsiooni.



## Lisa 27 Laenukohustused

tuhandetes kroonides

|                                                          | 2010      | 2009      |
|----------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Kapitalirendikohustused</b>                           |           |           |
| Rendimaksete nüüdisväärtus aasta alguses                 | 47 934    | 54 541    |
| Saadud                                                   | 36 489    | 10 869    |
| Tasutud                                                  | (22 647)  | (17 476)  |
| Kursivahe                                                | 2         | -         |
| Rendimaksete nüüdisväärtus aasta lõpus                   | 61 778    | 47 934    |
| sh lühiajaline osa                                       | 16 498    | 16 170    |
| pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal              | 45 280    | 31 764    |
| Aruandeperioodi intressikulu                             | 1 713     | 1 800     |
| Tulevaste rendimaksete miinimumsumma                     | 67 136    | 50 619    |
| sh lühiajaline osa                                       | 18 459    | 17 303    |
| pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal              | 48 677    | 33 316    |
| Keskmine efektiivne intressimäär 3,1% (2009: 5,3%)       |           |           |
| Alusvaluutat EEK, EUR ja LVL                             |           |           |
| <b>Pangalaenud</b>                                       |           |           |
| Laenu jääk aasta alguses                                 | 361 697   | 553 611   |
| Saadud                                                   | 33 088    | 56 841    |
| Tütarettevõtte soetamisega seotud laenu kohustus         | -         | 36 196    |
| Tasutud                                                  | (168 208) | (285 051) |
| Kursivahe                                                | 115       | 100       |
| Laenu jääk aasta lõpus                                   | 226 692   | 361 697   |
| sh lühiajaline osa                                       | 68 428    | 319 895   |
| pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat              | 158 264   | 41 802    |
| Aruandeperioodi intressikulu                             | 8 687     | 14 721    |
| sh kapitaliseeritud intressikulu                         | 53        | -         |
| Keskmine efektiivne intressimäär 4,9% (2009: 4,5%)       |           |           |
| Alusvaluutat LVL ja EUR                                  |           |           |
| <b>Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt</b> |           |           |
| Laenu jääk aasta alguses                                 | 109 354   | 125 001   |
| Tasutud                                                  | -         | (15 647)  |
| Laenu jääk aasta lõpus (lisa 34)                         | 109 354   | 109 354   |
| sh lühiajaline osa                                       | 109 354   | 109 354   |
| Aruandeperioodi intressikulu                             | 2 640     | 5 589     |
| Keskmine efektiivne intressimäär 2,4% (2009: 4,5%)       |           |           |
| <b>Laenud muudelt ettevõtetelt</b>                       |           |           |
| Laenu jääk aasta alguses                                 | 4 900     | 4 900     |
| Laenu jääk aasta lõpus                                   | 4 900     | 4 900     |
| sh lühiajaline osa                                       | 2 150     | 2 150     |
| pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat              | 2 750     | 2 750     |
| Aruandeperioodi intressikulu                             | 276       | 273       |
| Keskmine efektiivne intressimäär 5,5% (2009: 5,5%)       |           |           |

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialled for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials K.P.  
 Kuupäev/date 15.04.2011  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

**Laenud kokku**

|                                                  |           |           |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Laenude jääk aasta alguses                       | 475 951   | 683 512   |
| Saadud                                           | 33 088    | 56 841    |
| Tütarettevõtte soetamisega seotud laenu kohustus | -         | 36 196    |
| Tasutud                                          | (168 208) | (300 698) |
| Kursivahe                                        | 115       | 100       |

|                                             |         |         |
|---------------------------------------------|---------|---------|
| Laenude jääk aasta lõpus                    | 340 946 | 475 951 |
| sh lühiajaline osa                          | 179 932 | 431 399 |
| pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat | 161 014 | 44 552  |

**Laenukohustused kokku**

|                                                       |         |         |
|-------------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                       | 402 724 | 523 885 |
| sh lühiajaline osa (lisa 36)                          | 196 430 | 447 569 |
| pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat (lisa 36) | 206 294 | 76 316  |

Laenukohustused, mille intressimäärad on muutuvad sõltuvalt EURIBORi või RIGIBORi (Riia pankadevaheline intressimäär) liikumisest jaotuvad vastavalt intressimäära muutuse lepingujärgse fikseerimise sagedusele alljärgnevalt:

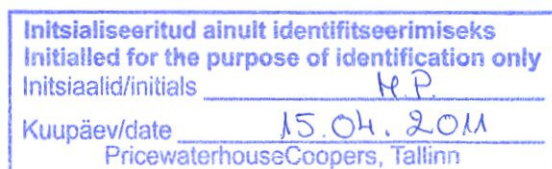
|                                                          | 2010    | 2009    |
|----------------------------------------------------------|---------|---------|
| <b>Kapitalirendikohustused</b>                           |         |         |
| 6-12 kuud                                                | 37 683  | 29 597  |
| <b>Pangalaenud</b>                                       |         |         |
| kuni 6 kuud                                              | 35 489  | 180 712 |
| 6-12 kuud                                                | 191 203 | 180 985 |
| <b>Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt</b> |         |         |
| 6-12 kuud                                                | 109 354 | 109 354 |
| <b>Kokku</b>                                             | 373 729 | 500 648 |

Laenukohustused, mille intressid vastavalt laenulepingutele on fikseeritud jaotuvad alljärgnevalt:

|                             | 2010   | 2009   |
|-----------------------------|--------|--------|
| Kapitalirendikohustused     | 24 095 | 18 337 |
| Laenud muudelt ettevõtetelt | 4 900  | 4 900  |
| <b>Kokku</b>                | 28 995 | 23 237 |

2010. aasta tõi globaalsetele finantsturgudele tagasi mõningase stabiilsuse. Jätkuvalt kallinesid laenude riskimarginaalid. Kontserni pikaajaliste laenulepingute kohta, mis on sõlmitud enne riskimarginaalide tõusu, võime väita, et võetud pangalaenude õiglane väärtus on madalam nende bilansilisest maksumusest. 2010. aastal refinantseeritud laenude õiglane väärtus on võrdne nende bilansilise maksumusega. Laenude ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt hulgas on jagunemisel saadud laen ASilt Järvevana, mille intress on 12 kuu EURIBOR + 1% aastas.

Laenude tagatised ja panditud varad on toodud lisa 31.



**Lisa 28 Võlad ja ettemaksed**  
*tuhandetes kroonides*

|                                             | <b>31.12.2010</b>     | <b>31.12.2009</b>     |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Võlad tarnijatele (lisa 36)                 | 240 357               | 223 149               |
| sh seotud osapooltele (lisa 34)             | 231                   | 94                    |
| Võlad töövõtjatele                          | 42 262                | 55 364                |
| Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks           |                       |                       |
| käibemaks                                   | 11 422                | 22 625                |
| füüsilise isiku tulumaks                    | 6 913                 | 6 783                 |
| sotsiaalmaks                                | 11 854                | 13 045                |
| maamaks                                     | -                     | 80                    |
| töötuskindlustusmakse                       | 1 218                 | 1 171                 |
| kohustusliku kogumispensioni makse          | 274                   | 107                   |
| muud maksud                                 | 403                   | 604                   |
|                                             | <u>32 084</u>         | <u>44 415</u>         |
| Ehitustööde tellijatel saada (lisad 33, 36) | 60 649                | 316 095               |
| Muud võlad (lisa 36)                        |                       |                       |
| intressivõlad                               | 1 378                 | 1 105                 |
| sh seotud osapooltelt (lisa 34)             | 482                   | 233                   |
| võlg jagunemisel kinnistute eest            | 100 000               | 100 000               |
| sh seotud osapooltelt (lisa 34)             | 100 000               | 100 000               |
| muud võlad                                  | 4 697                 | 4 274                 |
|                                             | <u>106 075</u>        | <u>105 379</u>        |
| Saadud ettemaksed                           | 131 182               | 38 068                |
| sh seotud osapooltelt (lisa 34)             | 5                     | -                     |
| <b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>            | <u><b>612 609</b></u> | <u><b>782 470</b></u> |

**Lisa 29 Lühiajalised eraldised**  
*tuhandetes kroonides*

|                                                   | 2010     | 2009     |
|---------------------------------------------------|----------|----------|
| <b>Ehituse garantiikohustuse eraldis</b>          |          |          |
| Jääk aasta alguses                                | 18 518   | 19 916   |
| Moodustatud                                       | 15 109   | 13 620   |
| Kasutatud                                         | (16 234) | (15 018) |
| Kursivahe                                         | (1)      | -        |
| Jääk aasta lõpus                                  | 17 392   | 18 518   |
| <b>Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks</b> |          |          |
| Jääk aasta alguses                                | 4 035    | 3 525    |
| Moodustatud                                       | 33 983   | 2 014    |
| Kasutatud                                         | (3 185)  | (1 504)  |
| Jääk aasta lõpus                                  | 34 833   | 4 035    |
| <b>Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks</b> |          |          |
| Jääk aasta alguses                                | 14 492   | 7 882    |
| Moodustatud                                       | 1 102    | 7 518    |
| Kasutatud                                         | (11 492) | (908)    |
| Jääk aasta lõpus (lisa 36)                        | 4 102    | 14 492   |
| <b>Muud eraldised</b>                             |          |          |
| Jääk aasta alguses                                | 657      | 994      |
| Moodustatud                                       | 1 415    | 328      |
| Kasutatud                                         | (915)    | (665)    |
| Jääk aasta lõpus                                  | 1 157    | 657      |
| <b>Lühiajalised eraldised kokku</b>               | 57 484   | 37 702   |

**Lisa 30 Muud pikaajalised võlad**  
*tuhandetes kroonides*

|                                      | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Võlad tarnijatele (lisa 36)          | 13 223     | 10 653     |
| Saadud ettemaksed                    | 12         | 5          |
| <b>Muud pikaajalised võlad kokku</b> | 13 235     | 10 658     |

## Lisa 31 Laenu tagatis ja panditud vara

Võetud laenude ja muude kohustuste tagamiseks on sõlmitud järgmised lepingud:

ASi Merko Ehitus ja Swedbank ASi vahel:

Kommertspandileping vallasvarale summas 200 mln krooni (kommertspandi registris registreeritud esimese, teise, viienda ja seitsmenda järjekoha all). Pandiga on tagatud garantiilepingutest ja arvelduslaenu lepingust tulenevad kohustused. Lisaks on sõlmitud hoiuse pandileping summas 2,3 mln krooni Puurmanni liiklussõlme I etapi ehitustööde garantiilepingu tagamiseks.

ASi Merko Ehitus ja Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaali vahel:

Ühishüpoteek esimesele vabale järjekohale summas 100 mln krooni AS Merko Ehitus varudes olevatele kinnistutele. Hüpoteegiga on tagatud arvelduslaenu lepingust tulenevad kohustused.

ASi Merko Ehitus ja ASi SEB Pank vahel:

Kommertspandileping vallasvarale summas 60 mln krooni (kommertspandi registris registreeritud kolmanda, neljanda ja kuuenda järjekoha all). Pandiga on tagatud garantiilepingutest tulenevad kohustused.

Tallinna Teede ASi, Swedbank ASi ja ASi SEB Pank vahel:

Kommertspandileping vallasvarale summas 25 mln krooni (kommertspandi registris registreeritud esimese järjekoha all), kusjuures Swedbank ASile kuulub kommertspant 14/25 suuruses mõttelises osas ja ASile SEB Pank kuulub kommertspant 11/25 suuruses mõttelises osas.

Tallinna Teede ASi ja Swedbank ASi vahel:

Kommertspandileping vallasvarale summas 2 mln krooni (kommertspandi registris registreeritud teise järjekoha all). Pandiga on tagatud kõik pankade nõuded, mis tulenevad võlaõiguslikest lepingutest.

Tallinna Teede ASi, OÜ Tevener ja Swedbank ASi vahel:

Hüpoteek summas 23,4 mln krooni OÜ Tevener põhivaras olevale kinnistule asukohaga Kirdalu küla, Saku vald, Harjumaa, tema bilansilise maksumuse 26,7 mln krooni ulatuses, millega tagatakse Swedbank ASi ja Tallinna Teede ASi vahel sõlmitud laenulepingust tulenevaid kohustusi.

AS Vooremaa Teed ja Swedbank ASi vahel:

Bilansiväliste toodete limiidileping limiidiga 1 mln krooni tagamiseks on seatud hüpoteek põhivaras olevale kinnistule Jõeval bilansilise maksumuse 1,1 mln krooni ulatuses.

ASi Gustaf ja Swedbank ASi vahel:

Kommertspandileping vallasvarale summas 9,1 mln krooni (kommertspandi registris registreeritud esimese ja teise järjekoha all). Pandiga on tagatud sõlmitud garantiilepingud.

OÜ Gustaf Tallinn ja Swedbank ASi vahel:

Kommertspandileping vallasvarale summas 3,9 mln krooni garantiilepingute tagamiseks.

ASi Merko Tartu ja ASi SEB Pank vahel:

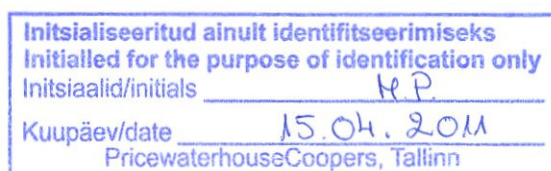
Kommertspandileping vallasvarale summas 22,0 mln krooni. Pandiga on tagatud sõlmitud garantiilepingud.

ASi Merko Tartu ja ASi SEB Pank vahel:

Laenulepingu summas 5,0 mln krooni tagamiseks on seatud hüpoteek 9 korteriomandile Tartumaal (finantsseisundi aruandes kinnisvarainvesteering bilansilise maksumusega vastavalt 9,6 mln krooni), millega on tagatud laenulepingust tulenevad kohustused.

ASi Merko Tartu ja Danske Bank AS Eesti filiaali vahel:

Laenulepingu limiidiga summas 5,0 mln krooni ja laenulepingu summas 25,0 mln krooni tagamiseks on seatud ühishüpoteegid 13 kinnistule Tartumaal (finantsseisundi aruandes ostetud kinnistud müügiks 38,7 mln krooni), millega on tagatud laenulepingutest tulenevad kohustused.





OÜ Raadi Kortermaja ja Danske Bank AS Eesti filiaali vahel:

Laenulepingu summas 30,4 mln krooni tagatiseks on seatud ühishüpoteek 2 kinnistule Tartumaal (finantsseisundi aruandes valmistoodang bilansilise maksumusega 31,9 mln krooni), millega on tagatud laenulepingust tulenevad kohustused. Lisaks tagab sama laenulepingut ASi Merko Tartu käendus.

SIA Merks ja ASi Swedbank vahel:

Kommertspandileping varale summas 20,2 mln Läti latti (444,4 mln krooni). Pandiga on tagatud arvelduskrediidilepingust ja garantiilepingutest tulenevad kohustused.

Laenulepingu summas 6,3 mln eurot (98,1 mln krooni) tagatiseks on hüpoteegid 19 kinnistule Riias (finantsseisundi aruandes ostetud kinnistud müügiks) nende bilansilise maksumuse 11,6 mln Läti lati (256,6 mln krooni) ulatuses. Hüpoteekidega 19 kinnistule Riia linnas summas 5,2 mln Läti latti (114,6 mln krooni) on tagatud ka garantiilepingutest tulenevad kohustused.

SIA Merks ja Nordea Bank Finland Plc filiaali vahel:

Laenulepingu, limiidiga 3,7 mln eurot (57,9 mln krooni), tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule, mis koosneb korteriomanditest ja lõpetamata korteritest (finantsseisundi aruandes lõpetamata toodang) bilansilise maksumusega 11,0 mln Läti latti (242,6 mln krooni).

Kontserni varad on panditud kokku summas 1475,9 mln krooni (sh vallasvara 768,7 mln krooni, varud 669,8 mln krooni ja põhivara 37,4 mln krooni).

## Lisa 32 Aktsiakapital

2010. ja 2009. aastal aktsiakapitalis muutusi ei toimunud.

Seisuga 31.12.2010 jagunes aktsiakapital summas 177 000 tuhat krooni 17 700 tuhandeks nimeliseks aktsiaks nimiväärtusega 10 krooni.

Täiendav informatsioon on toodud lisa 36 lõigus *Kapitalijuhtimine*.

## Lisa 33 Lõpetamata ehituslepingud

*tuhandetes kroonides*

|                                                            | 31.12.2010  | 31.12.2009  |
|------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nende vastav kasum* | 5 964 456   | 6 277 655   |
| Estatud vahearved                                          | (5 812 983) | (6 491 606) |
| Periodi jooksul arvestatud müügitulu ehitusteenusest       | 2 365 782   | 2 772 962   |
| Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 16, 36)               | 212 122     | 102 144     |
| Ehitustööde tellijatel saada (lisad 28, 36)                | (60 649)    | (316 095)   |
| Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed          | 131 182     | 38 068      |

Ehitustööde tellijatelt saadaolevad summad sisalduvad finantsseisundi aruande real *Nõuded ja ettemaksud*. Ehitustööde tellijatel saadaolevad summad sisalduvad finantsseisundi aruande real *Võlad ja ettemaksed*.

\* Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nende vastav kasum on toodud kehtivate ehituslepingute kohta, sh 2009. ja 2008. aastal alustatud lepingud.

**Lisa 34 Tehingud seotud osapooltega**  
*tuhandetes kroonides*

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtte AS Riverito;
- ASi Riverito aktsionärid, kes läbi ASi Riverito omavad ASis Merko Ehitus olulist mõju;
- teised olulist mõju omavad aktsionärid;
- ASi Riverito teised tütarettevõtted ehk nn õdeettevõtted;
- sidus- ja ühisettevõtted;
- juhtkonna võtmeisikud, nende lähedased sugulased ja nende poolt kontrollitud või olulise mõju all olevad ettevõtted;
- ettevõtted, millel on ASiga Merko Ehitus ühine juhtimise võtmepersonal.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 31.12.2010 ja 31.12.2009 kuulus ASile Riverito 72% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

**Kaubad ja teenused**

|                                       | 2010   | 2009    |
|---------------------------------------|--------|---------|
| <b>Ostetud ehitusteenused</b>         |        |         |
| Sidus- ja ühisettevõtted              | 1      | 2 435   |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted | 2 232  | 10 972  |
| <b>Ostetud ehitusteenused kokku</b>   | 2 233  | 13 407  |
| <b>Ostetud muud teenused</b>          |        |         |
| Emaettevõtte                          | 17 000 | -       |
| <b>Osutatud ehitusteenused</b>        |        |         |
| Emaettevõtte                          | 752    | -       |
| Sidus- ja ühisettevõtted              | 2 007  | 67      |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted | 11 825 | 133 434 |
| Juhtkonna liikmed                     | 13 058 | 15 237  |
| Muud seotud osapooled                 | 74     | 896     |
| <b>Osutatud ehitusteenused kokku</b>  | 27 716 | 149 634 |
| <b>Ostetud ehitusmaterjalid</b>       |        |         |
| Emaettevõtte                          | 1 182  | -       |
| Muud seotud osapooled                 | 87     | 82      |
|                                       | 1 269  | 82      |
| <b>Ostetud kinnisvara</b>             |        |         |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted | -      | 50 926  |

**Antud laenud** seotud osapooltele on toodud lisas 17 *Antud laenud*.

## Saldod seotud osapooltega

|                                             | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksud</b>                 |            |            |
| Nõuded ostjate vastu (lisa 16)              |            |            |
| Emaettevõte                                 | 85         | 190        |
| Sidus- ja ühisettevõtted                    | 285        | 74         |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted       | 63         | 483        |
| Muud seotud osapooled                       | 77         | 2 431      |
| Lühiajalised laenud (lisa 17)               |            |            |
| Sidus- ja ühisettevõtted                    | -          | 16 500     |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted       | 24 359     | 43 056     |
| Intressinõuded (lisa 16)                    |            |            |
| Sidus- ja ühisettevõtted                    | 5 987      | 9 147      |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted       | 2 731      | 1 624      |
| Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)          |            |            |
| Sidus- ja ühisettevõtted                    | -          | 1          |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted       | 70         | -          |
| Ettemaksed varude eest (lisa 18)            |            |            |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted       | 74 177     | 57 462     |
| <b>Muud pikaajalised laenud ja nõuded</b>   |            |            |
| Pikaajalised laenud (lisa 17)               |            |            |
| Sidus- ja ühisettevõtted                    | 74 408     | 18 896     |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted       | -          | 2 889      |
| Intressinõuded (lisa 21)                    |            |            |
| Sidus- ja ühisettevõtted                    | 4 506      | -          |
| <b>Laenukohustused</b>                      |            |            |
| Lühiajalised laenud ja võlakirjad (lisa 27) |            |            |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted       | 109 354    | 109 354    |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                  |            |            |
| Võlad tarnijatele (lisa 28)                 |            |            |
| Emaettevõte                                 | 180        | 2          |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted       | 46         | 90         |
| Muud seotud osapooled                       | 5          | 2          |
| Intressivõlad (lisa 28)                     |            |            |
| Emaettevõte                                 | 254        | -          |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted       | 228        | 233        |
| Muud võlad (lisa 28)                        |            |            |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted       | 100 000    | 100 000    |
| Saadud ettemaksed (lisa 28)                 |            |            |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted       | 5          | -          |

Nõuete osas ühise kontrolli all oleva ettevõtte vastu on tehtud 2010. aastal allahindluseid summas 7727 tuhat krooni (2009: 17 735 tuhat krooni), konsolideeritud aruandes kajastus 2010. aastal alla hinnatud summa varude koosseisus ettemaksuna.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialled for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials K.P.  
 Kuupäev/date 15.04.2011  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## Nõukogu, juhatuse liikmete ja direktsiooni töötasud

ASi Merko Ehitus nõukogu ja juhatuse liikmete ning direktsiooni brutotöötasu 2010. aastal oli 11 434 tuhat krooni (2009: 14 529 tuhat krooni). 2010. aastal reformiti juhtimisstruktuuri, mille kohaselt kaotati direktsioon, mille funktsioonid anti tagasi nõukogule.

## Nõukogu ja juhatuse liikmete töösuhte lõpetamise hüvitised

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel ei maksta hüvitist. Juhatuse liikmete ennetähtaegse tagasikutsumise või volituste lõppemisel uue teenistuslepingu mittesõlmimisel on kohustus maksta hüvitist kokku summas 6348 tuhat krooni (2009: 5556 tuhat krooni). 2010. aastal maksti hüvitist summas 780 tuhat krooni (2009: 360 tuhat krooni).

## Käendused

AS Merko Ehitus käendab tütar- ja konsolideerimisgrupi ettevõtete liisinglepingutest tulenevaid kohustusi Swedbank Autopargi Juhtimise ASi ees summas 679 tuhat krooni (31.12.2009: 1555 tuhat krooni).

Kontserni käenduslepingute õiglase väärtus ei ole oluline summa, mistõttu ei ole finantsseisundi aruandes seisuga 31.12.2010 ning seisuga 31.12.2009 sellest tulenevat kohustust kajastatud.

## Lisa 35 Tingimuslikud kohustused

*tuhandetes kroonides*

Kontsern on ostnud finantsinstitutsioonidelt järgmised garantiid tagamaks kontserni kohustusi kolmandate osapoolte ees. Antud summad kujutavad kolmandate isikute maksimaalset nõudeõiguse ulatust kontserni vastu juhul, kui kontsern ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Juhtkonna hinnangul täiendavate kulutuste tekkimine seoses nende garantiidega on ebatõenäoline.

|                                       | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Ehitusaegne garantii tellijale        | 302 593        | 262 573        |
| Pakkumusgarantii                      | 51 261         | 59 254         |
| Garantiiaja garantii                  | 152 890        | 152 114        |
| Ettemaksu garantii                    | 161 078        | 81 296         |
| Käendused                             | 829            | 9 705          |
| Maksegarantii                         | 2 678          | 3 318          |
| Avatud akreditiiv                     | -              | 6 404          |
| <b>Tingimuslikud kohustused kokku</b> | <b>671 329</b> | <b>574 664</b> |

Ehitusaegne garantii – garant tagab tellijale sõlmitud ehituslepingust tulenevate töövõtja kohustuste kohase täitmise.

Pakkumusgarantii – garant tagab pakkumise korraldajale, et pakkuja sõlmib korraldajaga lepingu vastavalt pakkumise tingimustele.

Garantiiaja garantii – garant tagab tellijale ehituse garantiiajal ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamise.

Ettemaksu garantii – garant tagab ostjale/tellijale ettemaksu tagastamise juhul, kui tarnija ei tarni kaupa või osuta lubatud teenust.

Maksegarantii – garant tagab kauba/teenuse eest tasumise kauba tarnimisel/teenuse osutamisel.

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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
Initialed for the purpose of identification only  
Initsiaalid/initials K.P.  
Kuupäev/date 15.04.2011  
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Juriidiliste riskide osas vaata lisa 36 vastavat alalõiku.

## Lisa 36 Riskide juhtimine

### Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspool ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksedistsipliini, ehitustegevuse finantseerimine toimub osaliselt tellijate ettemaksetega. Vabu rahalisi vahendeid hoitakse põhiliselt Swedbank, SEB, Nordea ja Unicredit gruppi kuuluvate pankade üleoodeposiitides või tähtajalistes hoiustes. Juhtkonna hinnangul ei ole kontsernil olulisi krediidiriske.

### Finantsvarad, mis on avatud krediidiriskile

| tuhandetes kroonides                         | Jaotus maksetähtaja järgi |                | Bilansiline      | Tagatis       |
|----------------------------------------------|---------------------------|----------------|------------------|---------------|
|                                              | 1-12 kuud                 | 2-5 aastat     | väärtus          |               |
| <b>31.12.2010</b>                            |                           |                |                  |               |
| Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14)          | 154 211                   | -              | 154 211          |               |
| Tähtajalised hoiused (lisad 15, 21)          | 41 475                    | 4 994          | 46 469           | -             |
| Nõuded ostjatele (lisad 16, 21)              | 322 146                   | 20 457         | 342 603          | -             |
| Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 16, 33) | 212 122                   | -              | 212 122          | -             |
| Antud laenud (lisad 16, 17)                  | 101 704                   | 98 933         | 200 637          | 25 000        |
| Intressinõuded (lisad 16, 21)                | 12 642                    | 4 823          | 17 465           | -             |
| Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)           | 2 973                     | -              | 2 973            | -             |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>847 273</b>            | <b>129 207</b> | <b>976 480</b>   | <b>25 000</b> |
| <b>31.12.2009</b>                            |                           |                |                  |               |
| Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14)          | 135 018                   | -              | 135 018          | -             |
| Tähtajalised hoiused (lisad 14, 15, 21)      | 625 630                   | 2 809          | 628 439          | -             |
| Nõuded ostjatele (lisad 16, 21)              | 385 109                   | 7 874          | 392 983          | -             |
| Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 16, 33) | 102 144                   | -              | 102 144          | -             |
| Antud laenud (lisad 16, 17)                  | 96 874                    | 21 785         | 118 659          | 25 000        |
| Intressinõuded (lisad 16, 21)                | 13 524                    | -              | 13 524           | -             |
| Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)           | 9 378                     | -              | 9 378            | -             |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 367 677</b>          | <b>32 468</b>  | <b>1 400 145</b> | <b>25 000</b> |

Kontserni kliendid on enamjaolt kas suuremad kohalikud ettevõtted või avaliku sektori ettevõtted (seisuga 31.12.2010 avaliku sektori osakaal laekumata arvetest 46,6%) teadaoleva ja piisava krediidiivõimega. Tähelepanelikult jälgitakse oma klientide maksekäitumist ning avalikult kättesaadavat infot ettevõtete maksedistsipliini osas.

Finantsvaradest on alla hinnatud nõudeid ostjate vastu. 2010. aastal kajastas kontsern bilansis ebatöenäoliselt laekuvaid arveid 18 130 tuhat krooni (2009: 19 921 tuhat krooni) ning kandis maha laekumata arveid summas 1758 tuhat krooni (2009: 13 854 tuhat krooni). Juhtkonna hinnangul on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded tasutakse ostjate poolt.

Nõuded ostjate vastu ja nõuded vastavalt valmidusmeetodile ehitustööde tellijatelt saada ei ole garanteeritud vastavalt tööstusharu praktikale täiendavate tagatistega.

Antud laenudest 98 767 tuhat krooni (31.12.2009: 81 340 tuhat krooni) moodustavad laenud ühist kontrolli omavatele ning ühissetevõtetele, millede majandustegevusest omatakse head ülevaadet ning seetõttu ei ole täiendavaid tagatiseid nõutud. Mitteseotud juriidilistele isikutele antud laenud sisaldavad kahte laenu kogusummas 71 939 tuhat krooni, mille saajad ei ole suutnud täita laenulepingust tulenevaid kohustusi tähtaegselt, kuid mis on tagatud hüpoteegi või ematervõtte garantiiga. Juhtkonna hinnangul katavad seatud tagatised laenu põhiosa jäägi ning puudub vajadus nimetatud finantsvarade allahindamiseks. Ülejäänud mitteseotud juriidilistele isikutele antud laenude osas oluline krediidirisk puudub.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialled for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials K.P.  
 Kuupäev/date 15.04.2011  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

### Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamus kontserni pangalaenu intressidest on ujuvad ning seotud Euriboriga või ettevõtete asukohamaa pankadevahelise rahaturu intressidega. Kuna kontserni kapitalistruktuuris on intressikandvate kohustuste osakaal mõõdukas (31.12.2010 seisuga 13,2% bilansimahust; 31.12.2009 seisuga 14,9% bilansimahust), siis hindab juhtkond intressikeskkonna muutuste mõju kontserni tulemustele väheoluliseks.

#### Intressiriskide muutuste mõju finantskuludele.

Seisuga 31.12.2010 oli kontsernil intressikandvaid võlakohustusi 402 724 tuhat krooni. Laenu intressid sõltusid ettevõtte asukohamaa pankadevahelise rahaturu 3-12 kuuliste laenu baasintressidest ja Euriborist. Kontserni 2011. aasta maksimaalne kohustuste tagasimaksmise/refinantseerimise vajadus seisuga 31.12.2010 oli 196 430 tuhat krooni. Vajadus võib väheneda kuna 27 102 tuhande krooni ulatuses on laen seotud elamuarendustega ning sõltuvalt korterite müügiedust toimub laenu jooksev tagasimaksmine. Võetud kohustustest 9447 tuhat krooni on fikseeritud intressiga kohustusi, sh 6405 tuhat krooni pikaajalisi kohustusi. 393 277 tuhat krooni kohustusi on seotud ujuva baasintressiga, millest 390 518 tuhat krooni on avatud Euribori ja 2759 tuhat krooni Rigibori muutusele. 31.12.2010 seisuga oli 12 kuu Euribor 1,507 ning juhtkonna hinnangul võib see järgneva 12 kuu jooksul tõusta kuni 100 baaspunkti. Euribori muutus +/- 100 baaspunkti olemasolevate kohustuste mahu juures tähendab kontsernile intressikulude muutust 3905 tuhat krooni. Lisaks Euribori riskile kaasneb kohustuste refinantseerimisega majanduskeskkonna muutusest tingitud riskimarginaali muutuse risk. Juhtkonna hinnangul võib see 2011. aastal avaldada intressikulule vähendavat mõju 50-100 baaspunkti võrra, sõltuvalt eelneva intressi fikseerimise ajast. Kohalikes valuutades võetud laenu intressi muutus +/- 100 baaspunkti avaldaks kontserni intressikuludele mõju +/- 77 tuhat krooni. Riskimarginaali muutusele avatud kohustuste jääk seisuga 31.12.2010 oli 86 184 tuhat krooni ning +/- 100 baaspunkti muutus riskimarginaalis avaldaks kontserni intressikuludele mõju +/- 862 tuhat krooni.

### Valuutarisk

Kontserni majandustegevus toimus enamjaolt kontserni ettevõtete asukohamaa valuutades: Eesti kroonides, Läti lattes ning Leedu lattes. Alates 2011. aasta 1. jaanuarist võeti Eestis kasutusele euro. Läti lati ja Leedu liti vahetuskurss on fikseeritud euroga. Läti lati kurss on 1 EUR = 0,702804 LVL +/-1%. Valuutariskide elimineerimiseks jälgitakse ettevõtte varade ning kohustuste proportsioone eri valuutades ning pikaajaliste ehituslepingute sõlmimisel eelistatakse lepingu valuutana eurot. Bilansipäeva seisuga oli kontserni varadest nomineeritud kohalikes valuutades 2 942 420 tuhat krooni ehk 96,2% varadest, sh moodustasid bilansimahust varad EEKides 55,1%, LVLides 34,7% ja LTLides 6,4% ning kohustustest kohalikes valuutades vastavalt 2 643 585 tuhat krooni ehk 86,4%, sh moodustasid kohustused EEKides 67,3%, LVLides 17,1% ja LTLides 2,0% bilansimahust.

### Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2010 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (*current ratio*) 2,7 (31.12.2009: 2,3) ning maksevõime kattekordaja (*quick ratio*) 1,1 (31.12.2009: 1,1). Täiendavalt lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediidasutustelt võetud käibekrediite. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 93 226 tuhat krooni. Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõttel 78 233 tuhande kroonine käibelaenu limiit ASilt Riverito.

Kontserni 2010. aasta likviidsust mõjutas kõige enam finantseerimistegevuse negatiivne rahavoog 352 467 tuhat krooni, sh makstud dividendid 194 700 tuhat krooni ja võlakohustuste tagastamine 190 855 tuhat krooni. Samuti avaldas tellijate struktuurset muutust (riigi ja omavalitsuste osakaalu suurenemine) tingitud makse-/akteerimistähtaegade pikenemine mõju 238 058 tuhat krooni.

Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur: kõrge omakapitali määr – 63,8% bilansimahust ning mõõdukas intressikandvate võlakohustuste osakaal – 13,2% bilansimahust, muutuv majanduskliimas ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks ning parandab oluliselt olemasolevate finantskohustuste pikendamise ning täiendavate käibevahendite kaasamise teostatavust.



## Finantsvara/kohustused

tuhandetes kroonides

|                                             | Jaotus maksetähtaja järgi |                |                | Kokku          | Bilansiline väärtus |
|---------------------------------------------|---------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|
|                                             | 1-3 kuud                  | 4-12 kuud      | 2-5 aastat     |                |                     |
| <b>31.12.2010</b>                           |                           |                |                |                |                     |
| <b>Vara</b>                                 |                           |                |                |                |                     |
| Raha ja üleöödeposiidid (lisa 14)           | 154 211                   | -              | -              | 154 211        | 154 211             |
| Tähtajalised hoiused (lisa 15, 21)          | -                         | 41 475         | 4 994          | 46 469         | 46 469              |
| Nõuded ostjate vastu (lisa 16, 21)          | 297 764                   | 24 382         | 20 457         | 342 603        | 342 603             |
| Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 16, 33) | 212 122                   | -              | -              | 212 122        | 212 122             |
| Laenud ja intressid (lisa 16, 17, 21)       | -                         | 114 346        | 103 756        | 218 102        | 218 102             |
| Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)          | 894                       | 2 079          | -              | 2 973          | 2 973               |
| <b>Kokku</b>                                | <b>664 991</b>            | <b>182 282</b> | <b>129 207</b> | <b>976 480</b> | <b>976 480</b>      |

## Kohustused

|                                                               |                |                |                |                |                |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele (lisa 28, 30)                               | 207 787        | 32 570         | 13 223         | 253 580        | 253 580        |
| Ehitustööde tellijatel saada (lisa 28, 33)                    | 60 649         | -              | -              | 60 649         | 60 649         |
| Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 27)* | 16 483         | 179 947        | 206 294        | 402 724        | 402 724        |
| Muud võlad (lisa 28)                                          | 101 133        | 4 942          | -              | 106 075        | 106 075        |
| <b>Kokku</b>                                                  | <b>386 052</b> | <b>217 459</b> | <b>219 517</b> | <b>823 028</b> | <b>823 028</b> |

## 31.12.2009

### Vara

|                                             |                |                |               |                  |                  |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|------------------|------------------|
| Raha ja üleöödeposiidid (lisa 14)           | 135 018        | -              | -             | 135 018          | 135 018          |
| Tähtajalised hoiused (lisa 14, 15, 21)      | 224 714        | 400 916        | 2 809         | 628 439          | 628 439          |
| Nõuded ostjate vastu (lisa 16, 21)          | 358 791        | 26 318         | 7 874         | 392 983          | 392 983          |
| Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 16, 33) | 102 144        | -              | -             | 102 144          | 102 144          |
| Laenud ja intressid (lisa 16, 17, 21)       | 523            | 109 875        | 21 785        | 132 183          | 132 183          |
| Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)          | 198            | 9 180          | -             | 9 378            | 9 378            |
| <b>Kokku</b>                                | <b>821 388</b> | <b>546 289</b> | <b>32 468</b> | <b>1 400 145</b> | <b>1 400 145</b> |

## Kohustused

|                                                               |                |                |               |                  |                  |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|------------------|------------------|
| Võlad tarnijatele (lisa 28, 30)                               | 217 408        | 5 741          | 10 653        | 233 802          | 233 802          |
| Ehitustööde tellijatel saada (lisa 28, 33)                    | 316 095        | -              | -             | 316 095          | 316 095          |
| Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 27)* | 7 932          | 439 637        | 76 316        | 523 885          | 523 885          |
| Muud võlad (lisa 28)                                          | 103 947        | 1 432          | -             | 105 379          | 105 379          |
| <b>Kokku</b>                                                  | <b>645 382</b> | <b>446 810</b> | <b>86 974</b> | <b>1 179 161</b> | <b>1 179 161</b> |

\* Tulevaste intressimaksete graafikut ei ole võimalik määratleda piisava täpsusega. Vastavalt kinnisvaraarenduses levinud praktikale, on kinnistute ostmiseks võetud laenud määratlemata tagasimaksetähtaegadega. Nende laenude tagasimaksed sõltuvad vastava arendusprojekti valmimise kiirusest ning rahavoogude tekkimise perioodist projekti valmides. Sellest tulenevalt on juhtkond arvamisel, et isegi nende parim hinnang eeldatavate intressimaksete ajastuse osas ei oleks selle aruande tarbijatele piisavalt täpne ning seda informatsiooni ei ole avalikustatud.

## Kapitalijuhtimine

Eestis Vabariigis kehtiv Äriseadustik kehtestab Eestis registreeritud ettevõtetele aktsiakapitali osas järgmised nõudmised:

- aktsiaseltsi minimaalne aktsiakapital peab olema vähemalt 400 tuhat krooni;
- aktsiaseltsi netovara peab moodustama vähemalt poole ettevõtte aktsiakapitalist, aga mitte vähem kui 400 tuhat krooni.

Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurus või selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas, kusjuures miinimumkapitali suurus peab olema vähemalt ¼ maksimumkapitalist.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
Initialled for the purpose of identification only  
Initsiaalid/initials K.P.  
Kuupäev/date 15.04.2011  
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Vastavalt AS Merko Ehitus kehtivale põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital 17 700 tuhandest lihtaktsiast nimiväärtusega 10 krooni, mille eest on täielikult tasutud ning aktsiaseltsi põhikirja muutmata võib ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 85 000 – 340 000 tuhat krooni. Seisuga 31.12.2010 oli AS Merko Ehitus aktsiakapital 177 000 tuhat krooni ja netovara 1 951 777 tuhat krooni ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Kapitali juhtimisel juhendatakse printsibiist tagada ettevõtte usaldusväärsus, jätkusuutlik areng ning aktsionäride vara läbi majandustsükli, millest tulenevalt jälgitakse, et ettevõtte omakapitali suhe varadesse oleks igal ajahetkel vähemalt 40% (31.12.2010: 63,8%, 31.12.2009: 60,5%) ning intressi kandvate kohustuste suhe varadesse ei ületaks 25% (31.12.2010: 13,2%, 31.12.2009: 14,9%). Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaaliga sõlmitud arvelduslaenu lepingus on nõutud, et ettevõtte konsolideeritud omakapitali osakaal kogu varadest ei langeks alla 35%.

#### 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 31.12.2010 moodustatud eraldi summas 4102 tuhat krooni (31.12.2009: 14 492 tuhat krooni), (lisa 29).

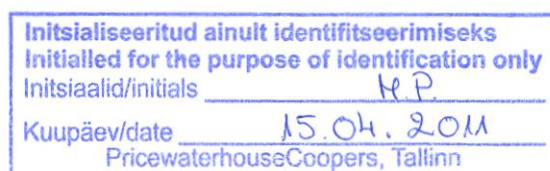
Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest juriidilistest vaidlustest 31.12.2010 seisuga.

8. novembril 2010. aastal esitas Leedu ettevõtte UAB Olinda Helsingi Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraažikohtule kahjunõude UAB Merko Statyba vastu summas 17 300 tuhat Leedu litti (78 396 tuhat krooni). Väidetavalt tekkis UAB Olinda kahju seoses UAB Merko Statyba keeldumisega ehituslepingu alusel töid alustada. UAB Merko Statyba on seisukohal, et tellija poolt esitatud projekt ning ehitusluba olid vastuolus Leedu seaduste ning hoone rajamiseks planeeritud kinnistu detailplaneeringuga ning Merko Statyba oli kohustatud ebaseadusliku ehitustegevuse teostamisest keelduma. Ka Leedu Planeerimis- ja Ehitusinspeksioon on seiskohal, et kuni ehitusprojekti ja ehitusloa dokumentatsiooni vastavusse viimiseni Leedu õigusaktidega, on ehitustegevuse alustamine objektil ebaseaduslik. Samuti on Vilniuse Halduskohus inspeksiooni taotlusel peatanud ehitusloa kehtivuse. Vahekohtu istung vaidlusaluses küsimuses toimub 14.-15. juunil 2011. Kontserni juhtkond on seisukohal, et kehtetu ehitusloa alusel ehitustegevuse alustamisest keeldumine UAB Merko Statyba poolt oli põhjendatud ning nõue jääb rahuldamata.

31. detsembril 2010. aastal esitas tellija UAB Neringos vanduo AS Merko Ehitus Leedu filiaali vastu nõude summas 2000 tuhat Leedu litti (9063 tuhat krooni) seoses Neringa veepuhastusjaama töövõtulepingu väidetava mittekohase täitmisega ning realiseeris panga poolt tellijale väljastatud teostusgarantii summas 1000 tuhat Leedu litti (4532 tuhat krooni). Merko Ehitus on seisukohal, et lepingus seatud eesmärgid on saavutatud - puhastusjaam on saanud kasutusloa, sh Leedu Terviseameti loa vastavalt töövõtulepingule ning Leedu seadustele, ning tellijal puudub seaduslik alus leppetrahvide nõudmiseks ning kavatseb oma õigust tõestada kohtus.

9. jaanuaril 2011. aastal algas Harju Maakohtus kohtuprotsess kus muuhulgas arutatakse ASile Merko Ehitus esitatud süüdistust pistise andmises endisele Tallinna linnaametnikule Ivo Parbusele. Prokuratuur süüdistab Merko Ehitust pistise - 25 000 kroonise Estraveli kinkekaardi ja 410 krooni maksva raamatu "Eesti Talurahva Arhitektuur" - andmises eesmärgiga kiirendada kolme Tallinnas asuva kinnistu planeeringute asjaajamist. Kontserni juhtkond on seisukohal, et ettevõtte ei ole pistist andnud ning on järginud oma tegevuses Eesti Vabariigis kehtivaid seadusi. Karistusseadustiku §44 kohaselt võib süüdimõistmise korral kohus mõista juriidilisele isikule rahalise karistuse summas 50 tuhat kuni 250 000 tuhat krooni. Rahalise karistuse võib mõista ka lisakaristusena koos sundlõpetamisega.

AS Solaris Keskus on jätnud Solarise vabaajakeskuse objektile tehtud ehitustööde eest peatöövõtjatele (AS Merko Ehitus ja AS Skanska EMV) tasumata 33 385 tuhat krooni. AS Solaris Keskus viivitab arvete tasumisega, viidates eelnevalt ekslikult ehitajatele enammaksutud summale 5085 tuhat krooni ja väidetavalt ebakvaliteetse ehitustööga kaasnenud täiendavatele kuludele keskuse käivitamisel ning hilisemal ekspluateerimisel. Nimetatud





vaidlusküsimus lahendatakse poolte vahel kohtumenetluses. Kontserni juhtkond on seisukohal, et Solaris Keskus poolt arve tasumisest keeldumine on alusetu.

#### Varade väärtus

Hoolimata majanduskeskkonna stabiliseerumisest 2010. aastal säilitas ettevõtte tegevuse hindamisel olulise koha kinnisvaraturu riski mõju. 2010. aastal tegi kontsern oluliselt vähem allahindlusi varudes ja varades, kuna majanduskeskkonna stabiliseerimisest tingituna ületas nende neto realiseerimisväärtus soetamiseks tehtud kulutusi. Varade allahindamisest teenis kontsern 17 702 tuhat krooni kahjumit, sh 15 944 tuhat krooni varude (sh kinnistud müügiks 4446 tuhat krooni, ettemaks kinnistu eest 7727 tuhat krooni, lõpetamata toodang 3891 tuhat krooni (sh lõpetamata toodangu allahindlus 12 722 tuhat krooni ja lõpetamata toodangu allahindluse tühistus 8831 tuhat krooni) ning eelmise aasta valmistoodangu allahindluse tühistus 120 tuhat krooni) ning 1758 tuhat krooni kahjumit lootusetute nõuete mahakandmisest.

Kõige olulisemalt väljendus tururisk 2010. aastal sisendhindade muutuses. Tugeva globaalse nõudlusega on kaasnenud ehitussektori sisendite kallinemine, tõusnud on kõigi materjalide hinnad ja seadmete rent. Tugev nõudlus Kesk-Euroopa ning Skandinaavia ehitussektoris on tekitanud siinsele tööjõule arvestatava alternatiivi oma tööjõu müügiks välisriikidesse ning toonud endaga kaasa tööjõu kallinemise. Sisendite kallinemine ning paljude alltöövõtufirmade orienteerumine välisriikidele on viimase 9 kuuga kaasa toonud märgatava ehtisuteenuse kallinemise. Võrreldes ehitusturu põhjaga 2009. aastal, on ehitushinnad kasvanud 20-25%. Hindade suur volatiilsus muudab uute projektide eelarvestamise ja projektide planeeritud kuludega valmishitamise keeruliseks ning toob endaga kaasa täiendava riski fikseeritud hindadega ehituslepingute teostamisel ning hinnasurve projektide kasumlikkusele. Nimetatud põhjus omas olulist tähtsust kontserni IV kvartali oodatust nõrgemate tulemuste kujunemisel.

#### Lisa 37 Lisainformatsioon emettevõtte kohta

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

#### Kasumiaruanne

*tuhandetes kroonides*

|                                                                   | 2010        | 2009        |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Müügitulu                                                         | 1 468 193   | 1 941 232   |
| Müüdud toodangu kulu                                              | (1 376 653) | (1 770 366) |
| <b>Brutokasum</b>                                                 | 91 540      | 170 866     |
| Turustuskulud                                                     | (23 886)    | (24 105)    |
| Üldhalduskulud                                                    | (53 044)    | (64 997)    |
| Muud äritulud                                                     | 45 234      | 34 157      |
| Muud ärikulud                                                     | (3 897)     | (9 117)     |
| <b>Ärikasum</b>                                                   | 55 947      | 106 804     |
| Finantstulud (-kulud)                                             | 2 961       | 15 911      |
| Finantstulud (-kulud) investeringuult tütarettevõtetesse          | 281 497     | 176 760     |
| Finantstulud (-kulud) investeringuult sidus- ja ühissetevõtetesse | (3)         | -           |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>                                    | 340 402     | 299 475     |

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
Initialled for the purpose of identification only  
Initsiaalid/initials K.P.  
Kuupäev/date 15.04.2011  
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## Finantsseisundi aruanne

tuhandetes kroonides

|                                           | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| <b>VARAD</b>                              |            |            |
| <b>Käibevara</b>                          |            |            |
| Raha ja raha ekvivalendid                 | 38 754     | 176 152    |
| Lühiajalised deposiidid                   | 23 475     | 400 916    |
| Nõuded ja ettemaksud                      | 567 300    | 680 160    |
| Ettemakstud tulumaks                      | 6 354      | 3 438      |
| Varud                                     | 205 093    | 202 844    |
| Müügiootel põhivara                       | 840        | 1 750      |
|                                           | 841 816    | 1 465 260  |
| <b>Põhivara</b>                           |            |            |
| Tütarettevõtete aktsiad või osad          | 529 955    | 445 301    |
| Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad või osad | 4 040      | 4 020      |
| Muud pikaajalised finantsinvesteeringud   | 864 409    | 357 391    |
| Materiaalne põhivara                      | 18 096     | 24 620     |
| Immateriaalne põhivara                    | 6 563      | 7 605      |
|                                           | 1 423 063  | 838 937    |
| <b>VARAD KOKKU</b>                        | 2 264 879  | 2 304 197  |
| <b>KOHUSTUSED</b>                         |            |            |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>            |            |            |
| Laenukohustused                           | 147 348    | 216 763    |
| Võlad ja ettemaksed                       | 409 009    | 525 834    |
| Lühiajalised eraldised                    | 24 798     | 24 526     |
|                                           | 581 155    | 767 123    |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>            |            |            |
| Muud pikaajalised võlad                   | 9 237      | 8 289      |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                   | 590 392    | 775 412    |
| <b>OMAKAPITAL</b>                         |            |            |
| Aktiivkapital                             | 177 000    | 177 000    |
| Kohustuslik reservkapital                 | 17 700     | 17 700     |
| Jaotamata kasum                           | 1 479 787  | 1 334 085  |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                   | 1 674 487  | 1 528 785  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>     | 2 264 879  | 2 304 197  |

## Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes kroonides

| Emaettevõte                                             | Aksia-<br>kapital | Kohus-<br>tuslik<br>reserv | Jaotamata<br>kasum | Kokku            |
|---------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Saldo 31.12.2008</b>                                 | 177 000           | 17 700                     | 1 096 560          | 1 291 260        |
| Aruandeperioodi puhaskasum                              | -                 | -                          | 299 475            | 299 475          |
| Dividendid                                              | -                 | -                          | (61 950)           | (61 950)         |
| <b>Saldo 31.12.2009</b>                                 | 177 000           | 17 700                     | 1 334 085          | 1 528 785        |
| Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus |                   |                            |                    | (449 321)        |
| Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus             |                   |                            |                    |                  |
| arvestatuna kapitaliosaluse meetodil                    |                   |                            |                    | 1 047 417        |
| <b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital</b>        |                   |                            |                    |                  |
| <b>31.12.2009</b>                                       |                   |                            |                    | <b>2 126 881</b> |
| Aruandeperioodi puhaskasum                              | -                 | -                          | 340 402            | 340 402          |
| Dividendid                                              | -                 | -                          | (194 700)          | (194 700)        |
| <b>Saldo 31.12.2010</b>                                 | 177 000           | 17 700                     | 1 479 787          | 1 674 487        |
| Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus |                   |                            |                    | (533 995)        |
| Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus             |                   |                            |                    |                  |
| arvestatuna kapitaliosaluse meetodil                    |                   |                            |                    | 811 285          |
| <b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital</b>        |                   |                            |                    |                  |
| <b>31.12.2010</b>                                       |                   |                            |                    | <b>1 951 777</b> |

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

## Rahavoogude aruanne

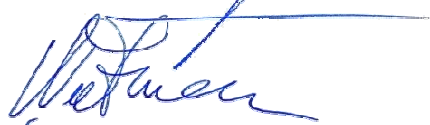
tuhandetes kroonides

|                                                             | 2010             | 2009             |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Äritegevuse rahavoog</b>                                 |                  |                  |
| Ärikasum                                                    | 55 947           | 106 804          |
| Korrigeerimised:                                            |                  |                  |
| põhivara kulum ja väärtuse langus                           | 8 918            | 7 957            |
| (kasum) kahjum põhivara müügist                             | (15)             | (26)             |
| valmidusastme meetodil ehituslepingute tulu korrigeerimine  | (240 366)        | 73 172           |
| intressitulu äritegevusest                                  | (43 641)         | (33 927)         |
| eraldiste muutus                                            | (7 757)          | 8 426            |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus           | (14 101)         | (19 801)         |
| Varude muutus                                               | (2 249)          | 34 035           |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus       | 51 170           | (60 172)         |
| Makstud intressid                                           | (4 324)          | (16 659)         |
| Tagastatud ettevõtte tulumaksu                              | 8                | -                |
|                                                             | <b>(196 410)</b> | <b>99 809</b>    |
| <b>Investeeringustegevuse rahavoog</b>                      |                  |                  |
| Tütarettevõtete soetus                                      | (100 615)        | (114 008)        |
| Tütarettevõtete müük ja likvideerimine                      | -                | 1 125            |
| Tütarettevõttega ühinemine                                  | -                | 72 950           |
| Sidus- ja ühisettevõtete soetus                             | (22)             | -                |
| Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide soetus ja laekumine | 377 441          | (138 157)        |
| Materiaalse põhivara soetus                                 | (2 052)          | (10 422)         |
| Materiaalse põhivara müük                                   | 1 834            | 584              |
| Immateriaalse põhivara soetus                               | (209)            | (886)            |
| Antud laenud                                                | (398 063)        | (176 750)        |
| Antud laenude tagasimaksed                                  | 102 752          | 87 364           |
| Saadud intressid                                            | 42 910           | 30 061           |
| Saadud dividendid                                           | 298 497          | 60 461           |
|                                                             | <b>322 473</b>   | <b>(187 678)</b> |
| <b>Finantseerimistegevuse rahavoog</b>                      |                  |                  |
| Saadud laenud                                               | 6 480            | 62 916           |
| Laenude tagasimaksed                                        | (75 928)         | (132 142)        |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                          | (685)            | (712)            |
| Makstud dividendid                                          | (194 700)        | (61 950)         |
|                                                             | <b>(264 833)</b> | <b>(131 888)</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                    | <b>(138 770)</b> | <b>(219 757)</b> |
| Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide muutus              | (377 441)        | 138 157          |
| Kokku muutus                                                | (516 211)        | (81 600)         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>           | <b>176 152</b>   | <b>394 877</b>   |
| Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi alguses     | 400 916          | 262 759          |
| Kokku perioodi alguses                                      | 577 068          | 657 636          |
| <b>Valuutakursside muutuste mõju</b>                        | <b>1 372</b>     | <b>1 032</b>     |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>             | <b>38 754</b>    | <b>176 152</b>   |
| Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi lõpus       | 23 475           | 400 916          |
| Kokku perioodi lõpus                                        | 62 229           | 577 068          |

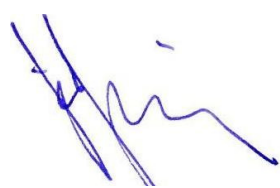
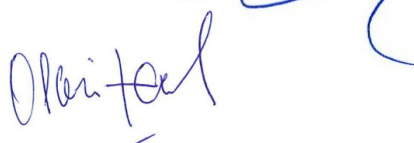
Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialled for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials K.P.  
 Kuupäev/date 15.04.2011  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2010. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

AS Merko Ehitus juhatus on koostanud 2010. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

|                |                  |                                                                                      |            |
|----------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Tiit Roben     | juhatuse esimees |    | 12.04.2011 |
| Alar Lagus     | juhatuse liige   |    | 12.04.2011 |
| Veljo Viitmann | juhatuse liige   |    | 12.04.2011 |
| Andres Agukas  | juhatuse liige   |    | 12.04.2011 |
| Jaan Mäe       | juhatuse liige   |    | 12.04.2011 |
| Viktor Mõisja  | juhatuse liige   |  | 12.04.2011 |

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.

|                |                 |                                                                                      |            |
|----------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Tõnu Toomik    | nõukogu esimees |  | 18.04.2011 |
| Indrek Neivelt | nõukogu liige   |  | 18.04.2011 |
| Teet Roopalu   | nõukogu liige   |  | 18.04.2011 |
| Olari Taal     | nõukogu liige   |  | 18.04.2011 |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Merko Ehitus aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Merko Ehitus ja selle tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2010, konsolideeritud koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

### Juhatuses kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õige ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja 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 omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate 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 ning õigeks 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 olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Merko Ehitus ja selle tütarettevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

AS PricewaterhouseCoopers



Tiit Raimla  
Vandeaudiitor, litsents nr 287



Märten Padu  
Vandeaudiitor, litsents nr 513

15. aprill 2011

**KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**  
*eurodes*

|                                                 |                    |                               |
|-------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum             | 111 992 184        | (1 752 296 911 krooni)        |
| 2010. aasta puhaskasum                          | 1 229 186          | (19 232 573 krooni)           |
| <b>Kokku jaotamata kasum seisuga 31.12.2010</b> | <b>113 221 370</b> | <b>(1 771 529 484 krooni)</b> |

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

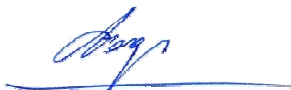
|                                                     |                    |                               |
|-----------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Dividendideks (0,10 eurot aktsia kohta)             | 1 770 000          | (27 694 482 krooni)           |
| <b>Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist</b> | <b>111 451 370</b> | <b>(1 743 835 002 krooni)</b> |

Tiit Roben juhatusesimees



12.04.2011

Alar Lagus juhatuseliige



12.04.2011

Veljo Viitmann juhatuseliige



12.04.2011

Andres Agukas juhatuseliige



12.04.2011

Jaan Mäe juhatuseliige



12.04.2011

Viktor Mõisja juhatuseliige



12.04.2011

## KONTSERNI MERKO EHITUS ANALÜÜSIVATE ETTEVÕTETE KONTAKTANDMED

### **Swedbank AS**

Liivalaia 8 Tallinn, 15040 Eesti  
Tel: +372 631 0310  
Faks: +372 631 0410  
e-mail: [info@swedbank.ee](mailto:info@swedbank.ee)  
[www.swedbank.ee](http://www.swedbank.ee)

### **Evli Securities AS**

Tartu mnt. 2 Tallinn, 10145 Eesti  
Tel: +372 640 5700  
Faks: +372 640 5701  
e-mail: [info@ee.evli.com](mailto:info@ee.evli.com)  
[www.evli.com](http://www.evli.com)

### **AS LHV Pank**

Tartu mnt. 2 Tallinn, 10145 Eesti  
Tel: +372 680 0457  
Fax: +372 680 0402  
e-mail: [research@lhv.ee](mailto:research@lhv.ee)  
[www.lhv.ee](http://www.lhv.ee)



## EMAETTEVÖTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI

Emaettevõtte AS Merko Ehitus 2010. aasta müügitulu jaotus vastavalt Äriseadustiku §4 lõige 6 alusel kehtestatud Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile EMTAK:

|                    |                                                      | <i>tuhandetes kroonides</i> |                  |
|--------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------|
| <b>EMTAKi kood</b> |                                                      | <b>2010</b>                 | <b>2009</b>      |
|                    | Ehitusteenuste müük                                  |                             |                  |
| 4120               | elamute ja mitteeluhoonete ehitus                    | 526 549                     | 1 022 873        |
| 4110               | hoonestusprojektide arendus                          | 111 623                     | 64 173           |
| 4211               | teede ja kiirteede ehitus                            | 420 191                     | 408 564          |
| 4221               | vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus       | 220 965                     | 221 260          |
| 4222               | elektri- ja sidevõrkude ehitus                       | 65 513                      | 90 734           |
| 4291               | vesiehitus                                           | 47 878                      | 32 980           |
| 4213               | silla- ja tunneliehitus                              | 2 717                       | 54 472           |
| 4299               | mujal liigitamata rajatiste ehitus                   | 63 132                      | 37 138           |
|                    |                                                      | <u>1 458 568</u>            | <u>1 932 194</u> |
|                    | Kinnisvaraalane tegevus                              |                             |                  |
| 6810               | enda kinnisvara ost ja müük                          | 9 400                       | 8 500            |
| 6820               | enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 225                         | 538              |
|                    |                                                      | <u>9 625</u>                | <u>9 038</u>     |
|                    | <b>Müügitulu kokku</b>                               | <u>1 468 193</u>            | <u>1 941 232</u> |