

merko

2 0 1 1





SISUKORD

Ettevõttest	3
Visioon, väärtused	3
Juhatuse esimehe pöördumine	4
Tegevusaruanne	8
Juhtkonna deklaratsioon	24
Raamatupidamise aastaaruanne	25
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	25
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	26
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	27
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	28
 Lisad	
Lisa 1 Olulised arvestuspõhimõtted	29
Lisa 2 Juhtkonnapoolsed hinnangud	38
Lisa 3 Tegevussegmendid	40
Lisa 4 Müüdid toodangu kulu	42
Lisa 5 Turustuskulud	42
Lisa 6 Üldhalduskulud	42
Lisa 7 Muud äritulud	43
Lisa 8 Muud ärikulud	43
Lisa 9 Finantstulud	43
Lisa 10 Finantskulud	43
Lisa 11 Tulumaksukulu	44
Lisa 12 Puhaskasum aktsia kohta	45
Lisa 13 Dividendid aktsia kohta	45
Lisa 14 Raha ja raha ekvivalendid	45
Lisa 15 Lühiajalised deposiidid	45
Lisa 16 Nõuded ja ettemaksed	46
Lisa 17 Antud laenud	47
Lisa 18 Varud	48
Lisa 19 Tütarettevõtete aktsiad ja osad	49
Lisa 20 Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad ja osad	50
Lisa 21 Muud pikaajalised laenud ja nõuded	52
Lisa 22 Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustus	52
Lisa 23 Kinnisvarainvesteeringud	53
Lisa 24 Materiaalne põhivara	54
Lisa 25 Immateriaalne põhivara	55
Lisa 26 Renditud vara	56
Lisa 27 Laenukohustused	56
Lisa 28 Võlad ja ettemaksed	58
Lisa 29 Lühiajalised eraldised	58
Lisa 30 Muud pikaajalised võlad	59
Lisa 31 Laenude tagatised ja panditud vara	59
Lisa 32 Aktsiakapital	60
Lisa 33 Lõpetamata ehituslepingud	60
Lisa 34 Tehingud seotud osapooltega	60
Lisa 35 Tingimuslikud kohustused	63
Lisa 36 Riskide juhtimine	64
Lisa 37 Lisainformatsioon emaettevõtte kohta	69
 Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2011. aasta majandusaasta aruandele	73
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	74
Kasumi jaotamise ettepanek	75
Kontserni Merko Ehitus analüüsivate ettevõtete kontaktandmed	76
Emaettevõtte müügitulu jaotus EMTAK klassifikaatori järgi	77



ETTEVÕTTEST

Merko Ehitus on 1990. aastal alguse saanud ehitusettevõtte, mis tegutseb Eestis, Lätis ja Leedus. Meie aktsiad on noteeritud Tallinna börsil alates 1997. aastast. 2011. aasta lõpu seisuga andis kontsern tööd rohkem kui 900 inimesele.

Oleme täna üks juhtivaid ehitusettevõtteid, rajades ~8% Eestis ehitatavast. Ettevõtte jätkab tegevuse arendamist Lätis ja Leedus oma tütarettevõtete SIA Merks ja UAB Merko Statyba kaudu.

Pikaajalised kogemused erinevatelt turgudelt, ehitusteenuste lai ulatus, paindlikkus, usaldusväärsus ja tähtaegadest kinnipidamine ning eelkõige kvaliteet on aidanud Merko Ehitusel saavutada juhtiv positsioon Baltikumis. Sõltuvalt tellijate ootustest teostavad kontserni ettevõtted nii väikesemahulisi ehitustöid kui ka mastaapseid, keerukaid ja innovaatilisi projekte.

Ettevõttele on omistatud rahvusvahelised kvaliteedi-, keskkonnakaitse- ja tööohutuse sertifikaadid ISO 9001, ISO 14001 ja OHSAS 18001.

Tegutseme ehitusvaldkonna laialdskaalal: ehitame hotelle, muuseume, kultuurikeskusi, ärikeskusi, teenindusasutusi, koole, lasteaedu, elamuid, büroosid, tootmishooneid, spordikomplekse. Inseneriehituse valdkonnas ehitame sadamarajatisi, jäätmekäitlusrajatisi, sildu, viadukke, vee- ja kanalisatsioonitrasse, reoveepuhasteid ja teisi keskkonnakaitselisi rajatisi. Teedehituses teostame kõiki teehoiutöid – ehitame teid, teeme teede hooldusremonti ja kaevetööde- ning teeseisundi järelevalvet, toodame liiklusmärke ja osutame masinatele remonditeenuseid. Elektritööde valdkonnas tegeleme eelkõige kesk- ja kõrgepinge alajaamade ning kaabelliinide projekteerimisega, seadistamisega ja ehitamisega.

VISIOON

Meie visioon on usaldusväärsed lahendused ja kvaliteetne teostus teie ideedele.

VÄÄRTUSED

VASTUTUS

Otsustame, lähtudes ärilisest mõtlemisest/teadlikkusest ja eetilistest tõekspidamistest. Pakume kestvaid ja keskkonnasõbralikke lahendusi.

LUBADUSTE PIDAMINE

Anname aktsionäridele, tellijatele, koostööpartneritele ja töötajatele realistlikke lubadusi ning peame neist kinni. Head lahendused sünnivad koostöös, lubadustest kinnipidamine on vastastikune.

PÄDEVUS

Hindame kvaliteeti ja erialast professionaalsust. Arendame pidevalt oma erialaseid teadmisi ja oskusi.

INITSIIATIIVIKUS

Juhime protsesse ja oleme orienteeritud tulemusele. Võtame vastu väljakutsed, mis eeldavad pingutusi.

LOOVUS

Oleme avatud, uuendusmeelsed ja loomingulised nii lahenduste väljatöötamisel kui ka teostamisel. Meil jagub head tahet edumeelsete mõtete elluviimiseks.

JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE

Lugupeetud aktsionärid,

2011. aasta oli Balti ehitus- ja kinnisvaraturul suurte väljakutsete aasta. Sisendhindade jätkuv tõus, pingestatud konkurents riigihangetel ja kinnisvaraturu aeglane kosumine pani ehitusettevõtete kasumlikkuse suure surve alla. Merko Ehitus suutis oma müügikäivet möödunud aastal kasvatada enam kui viiendiku võrra (28%), kuid vaatamata sellele oli 2011. aasta ettevõtte jaoks sisuliselt esimene kahjumiga lõppenud majandusaasta läbi aegade.

On selge, et keerulises turuolukorras tuleb majandustulemuste parandamiseks kiiresti kohaneda ja vajadusel ette võtta ka muudatusi. Kasumlikkuse parandamine, riskide juhtimine, rahavoogude planeerimine ja tegevuse efektiivsus on tulnud senisest veelgi enam ettevõtte jaoks fookusesse. Usume, et saadud õppetunnid on ettevõtte tulevikku silmas pidades väärtuslikud. Eelmise aasta lõpul käivitusid muudatused ettevõtte juhtimises, mille tulemusena muutus Merko Ehitus valdusettevõtteks, mis hoiab meie koduturgudel tegutsevate ehitusvaldkonna tütarfirmade aktsiaid. Muudatuste eesmärgiks on saavutada efektiivsem investeringute ja kapitali juhtimine pikemas perspektiivis.

Merko Ehituse tütarfirmad on täna ehitusturul jätkuvalt juhtival positsioonil ja endiselt oleme üks Balti regiooni tugevaima kapitalibaasiga ehitus- ja kinnisvarakontserne. Meie tugev ehitustellimuste portfelli ja mõõdukas laenukoormus loob eeldusi selle positsiooni säilitamiseks ka edaspidi.

Heameel on sellest, et taas oleme suutnud tellijaile üle anda kvaliteetseid ja tehniliselt keerukaid ehitusobjekte. Heaks näiteks on siin kasvõi Balsiai koolimaja Leedus, mis võitis Leedu Aasta Toote konkursil kuldmedali.

Merko Ehitus väärtustab jätkuvalt seda, et täidame oma kohustused tellijate ja koostööpartnerite ees ning oleme aus ja usaldusväärne partner. Anname endale aru, et usalduse teenimine on osa meie igapäevastest tööst.

Viimase kümnendi jooksul kogetud majandusbuumi ja finantskriisi mõjud seavad tänases majanduskeskkonnas meie ette mitmeid strateegilisi valikuid. Et tagada ettevõttele edu ja pakkuda aktsionäridele atraktiivset investeerimisvõimalust ka tulevikus, on juhtkonna ülesandeks õigete suundade äratundmine ja plaanide elluviimine. Usume, et suudame seda ülesannet täita.



Lugupidamisega,
Andres Trink
AS Merko Ehitus juhatuse esimees



AS MERKO EHITUS

KONTSERN

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2011

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

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
Internetilehekülg:	www.merko.ee
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

Nõukogu:	Toomas Annus, Tõnu Toomik, Teet Roopalu, Indrek Neivelt, Olari Taal
Juhatus:	Andres Trink, Alar Lagus, Viktor Mõisja

TEGEVUSARUANNE

Üldinfo

AS Merko Ehitus on juhtiv terviklahendusi pakkuv ehitus- ja kinnisvarakontsern. AS Merko Ehitus tegutseb alates aastast 1990 ning ettevõtte koduturgudeks on Eesti, Läti ja Leedu. 2011. aastal kuulus kontserni 35 tütarettevõtet ning 5 sidus- ja ühisettevõtet, millest suuremad on SIA Merks (100%), UAB Merko Statyba (100%), AS Merko Infra (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 TMB (25%).

Struktuur

Olulisemad 2011. aastal kontsernis toimunud muudatused:

- 28. novembril 2011 asutas AS Merko Ehitus 100%lise tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti, kuhu koondatakse kogu Eestis toimuv ehitustegevus.
- 6. detsembril 2011 asutas AS Merko Ehitus 100%lise tütarettevõtte OÜ Merko Property.
- 20. detsembril 2011 müüs AS Merko Ehitus 100%lise tütarettevõtte OÜ Pallasti Kinnisvara hinnaga 3,2 mln eurot, millele kuulus äsja valminud Lasnamäe linnaosa valitsuse büroohoone.

Peale bilansipäeva, 13. märtsil 2012, asutas AS Merko Ehitus 100%lise Soome tütarettevõtte Merko Finland OY (registrikood 2463604-6). Tegemist oli tehnilise toiminguga, mille eesmärgiks on juriidilise platvormi loomine tegevuseks väljaspool Balti riike, sealhulgas Vene turul.

ASi Merko Ehitus juhatus ja nõukogu otsustasid 2. detsembril 2011. aastal toimunud nõukogu koosolekul muuta kontserni juhtimisstruktuuri ning vastavalt ASi Merko Ehitus nõukogu 30. detsembri 2011 otsusele viidi alates 1. jaanuarist 2012 kontserni kogu ehitustegevus Eestis üle ASi Merko Ehitus Eesti. Tehingu tehniline lõpuleviimine toimub järk-järgult 2012. aasta I poolaasta jook-sul. Muudatuste eesmärkideks on lahutada kontserni ja Eesti tootmistegevuse juhtimine ning ressursside efektiivsem jaotamine kontserni ärivaldkondade vahel.

Pärast muudatuste lõpuleviimist tegutseb AS Merko Ehitus valdusettevõtteks, mis iseseisvalt tootmistegevusega ei tegele ning millele kuuluvad 100%lised osalused ehitusettevõtetes AS Merko Ehitus Eesti, SIA Merks ja UAB Merko Statyba, samuti kontserni kinnisvaraarenduse äriüksus koos kinnisvara omavate äriühingutega (sh OÜ Woody, OÜ Constancia, OÜ Metsailu). Valdusettevõtte põhitegevuseks jääb Merko Ehitus kontserni erinevate ärivaldkondade strateegiate väljatöötamine ning elluviimine eeskätt ressursside pikemaajalise planeerimise kaudu.

ASi Merko Ehitus juhatuse esimees on alates 1. jaanuarist 2012 Andres Trink. ASi Merko Ehitus juhatuse liikmetena jätkavad Viktor Mõisja ja Alar Lagus. Ettevõtte nõukogu jätkab samas koosseisus: nõukogu esimees Toomas Annus, liikmed Tõnu Toomik, Teet Roopalu, Indrek Neivelt ja Olari Taal.

Eesmärgid

2011. aastal juhendus AS Merko Ehitus oma tegevuses 2010. aasta kinnitatud strateegilistest eesmärkidest:

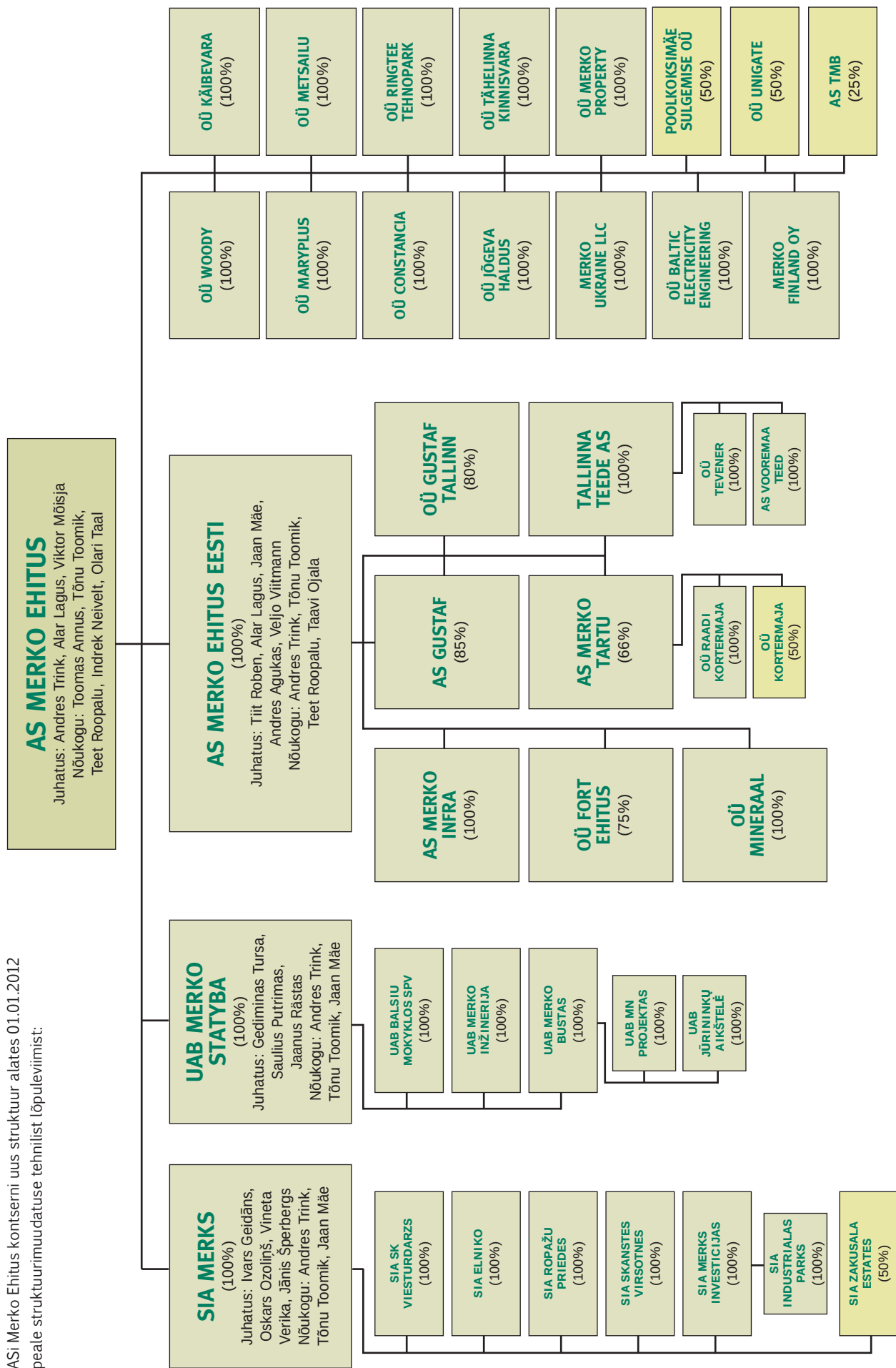
- ASi Merko Ehitus visioon on pakkuda oma tellijatele kõrge kvaliteediga ehitusteenust erinevates valdkondades.
- ASi Merko Ehitus eesmärk on olla juhtiv ehitusfirma oma koduturul - Balti riikides.
- Lisaks koduturule loeb AS Merko Ehitus perspektiivseteks turgudeks Ukrainat, eeskätt Kiievit ning Peterburi linna Venemaal.
- Väljaspool üllalootatud 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 sobiliku krundi leidmisel kuni finantseerimise korraldamiseni.

Lähtudes majandus- ja ärikeskkonna muutustest koduturgudel, vaadatakse strateegilised eesmärgid iga-aastaselt üle.

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.

ASi Merko Ehitus kontserni uus struktuur alates 01.01.2012
peale struktuurimuudatuse tehnilist lõpuleviimist:



Baltikumi ehitusturg

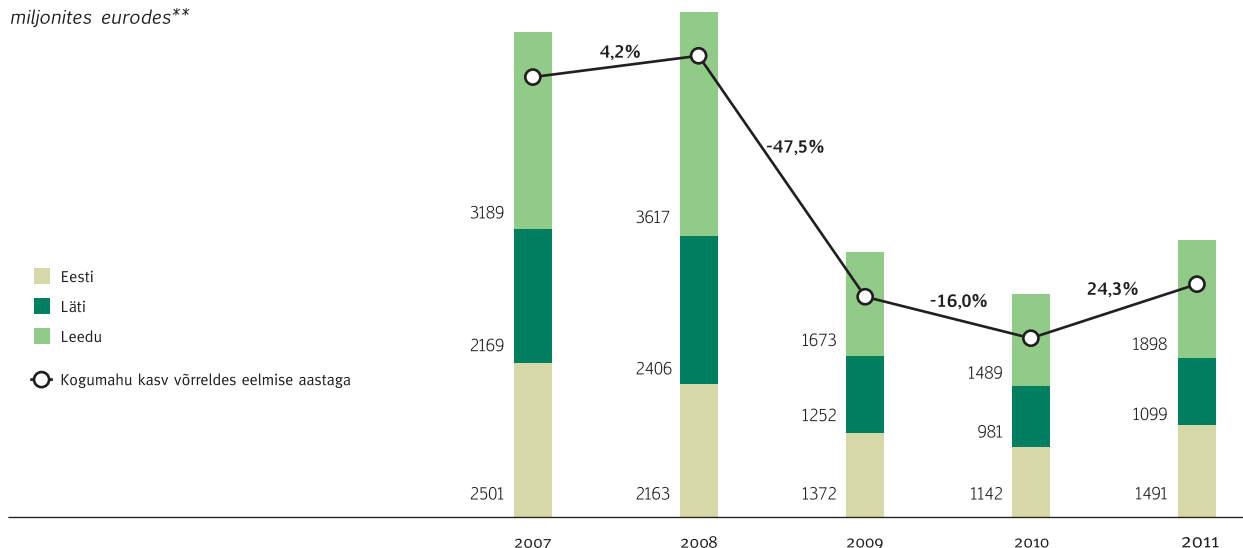
Balti riikide majanduskeskkonna mõningane paranemine 2010. aastal andis positiivse tõuke ehitussektori kasvule 2011. aastal.

2011. aastal tehti Balti regioonis oma jõududega ehitustöid 4488 mln euro eest, mis on 876 mln euro võrra rohkem kui aastal 2010. Kui 2010. aastal kahanes Baltikumi ehitusturg tervikuna 16,0%, siis 2011. aasta tõi kaasa 24,3%lise kasvu, sh kasvasid kõikide Balti riikide ehitustööde mahud. Kõige suurem kasv toimus Eestis, kus aastaga kasvas ehitusturg jooksevhindades 30,6% (2010. aastal vastavalt -16,8%), mis tähendas 1491 mln eurost turu mahtu, moodustades 33,2% kogu Baltikumi ehitusturust. Ligikaudu sama palju kasvas ka Leedu ehitusturg (+27,4%), aga olulisemalt suurema turuna moodustas Leedu ehitusturg kogu Baltikumi 2011. aasta ehitusturust 42,3% ehk 1898 mln eurot. 2010. aastal enim kukkunud (-21,4%) Läti ehitusturg kasvas 2011. aastal 11,4%. Statistikaameti andmetel ehitati 2011. aastal Lätis oma jõududega 1099 mln euro eest, mis moodustas kogu Baltikumi ehitusturust väikseima ehk 24,5%lise osa. Vastavalt ehitustööde kasvule suurenesid ka elaniku kohta teostatud ehitustööd. Ühe elaniku kohta teostati 2011. aastal ehitustöid Eestis 1113, Lätis 537 ja Leedus 589 euro eest.

Tulenevalt madalast võrdlusbaasist on Balti riikide ehitusturu mahud näidanud viimastes kvartalites kuni 40%list ehitusmahtude kasvu. Võrreldes 2010. aasta IV kvartaliga kasvasid oma jõududega tehtud ehitustööd Eestis 46,0%, Leedus 40,1% ja Lätis 28,1%. Lisaks paranenud siseriiklikule konjunkturile jätkus ehitusmahtude kasv ka eksporditurgudel. Aastaga kasvas Eesti ettevõtete poolt välisriikides tehtavate tööde maht 32,8% (moodustades oma jõududega ehitusteenuste kogumahust 11%), Läti ettevõtete eksport kasvas vastavalt 79,8% (moodustades 9% ehitusteenuse mahust) ning Leedu eksport 25,6% (moodustades 5% ehitusteenuse mahust).

Balti riikide ehitusturu mahud (oma jõududega) ja kasv*

miljonites eurodes**



* Kohalike statistikaametite andmetele tuginedes.

** Vastavalt Eesti Panga mitteametlikele keskkurssidele.

Kui statistikaametite andmed peegeldavad 2010. aastaga võrreldes ehitushindade mõõdukat kallinemist kõikides Balti riikides (Eestis +3,1% sh tööjõud +7,6%, Lätis +2,1% sh tööjõud -1,0% ja Leedus +3,9% sh tööjõud +5,6%), siis tegelikkuses kujunes aastaseks ehitushindade tõusuks ehitusettevõtete hinnangul 20-25%. Sisendhindade suure volatiilsuse tõttu on projektide eelarvestamine ja planeeritud kuludega valmis ehitamine endiselt keeruline ning toob endaga kaasa täiendava riski fikseeritud hindadega ehituslepingute täitmisel. Kui aasta esimesel poolel oli ehitushindade kiire kallinemine ainult töövõtjate kanda, siis aasta teises pooles jõudis probleem ka tellijateni, millega kaasnes väljakuulutatud hankekonkursside tühistamine, kuna esitatud pakkumised ei vastanud 2009/2010. aastal koostatud eelarvetele ning projekti rahastamiseks eraldatud vahendid olid ebapiisavad.

Aasta esimesel poolel aktiveerunud uute korterite ehitus Tallinnas ning Vilniuses pidurdus aasta teisel poolel. Ehituse sisendhindade kiire kasv võrreldes korterite müügihindadega kujuneb oluliseks piiranguks uute elamuehitusprojektide käivitamisel lähitulevikus ning avaldab negatiivset mõju elamispindade pakkumisele. Seoses aasta teisel poolel suurenenud ebakindlusega kogu euroala majanduskeskkonnas on korterite ostjate investeerimisvalmidus langenud ning otsuste tegemisega ei kiirustata. Pankade valmisolek finantseerida arendustegevust ning elamispindade lõppostjaid oli 2011. aastal hea Leedus ja Eestis ning rahuldav Lätis.

Uutele eluruumidele väljastatud kasutuslubade arv on aastatel 2007-2011 riigiti muutunud järgmiselt:

Eesti 7073 -> 5300 -> 3026 -> 2324 -> 1918

Läti 9319 -> 8084 -> 4187 -> 1918 -> 2662

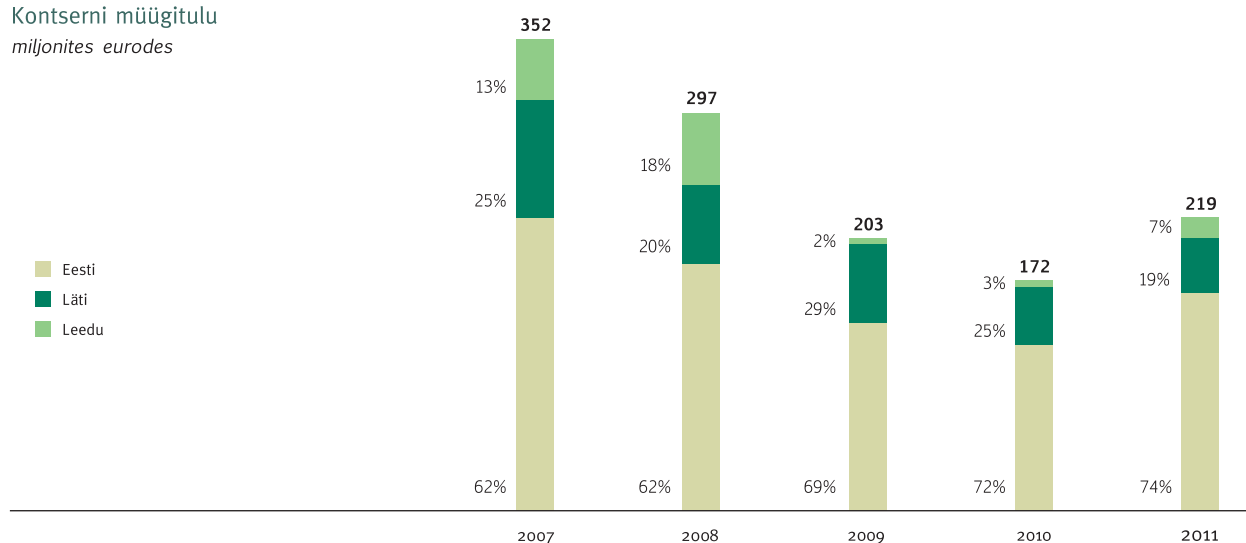
Leedu 9286 -> 11829 -> 9400 -> 3667 -> 5066

Äritegevus

Ehituskontserni 2011. aasta müügitulu oli 219,3 mln eurot. 2011. aasta müügituludest teeniti Eestis 74,0%, Lätis 19,0% ja Leedus 7,0%. Võrrelduna 2010. aastaga kasvas kontserni müügitulu 27,6% sh kasvas Eestis 30,5% ja Leedus 242,0% ning vähenes Lätis 3,3%. Arvestades Balti ehitusturu 24,3%list kasvu, tuleb märkida, et vastavalt turu kasvule suurenes ka kontserni müügitulu, aga kuna kontsern lõpetas majandusaasta esmakordselt kahjumiga, siis ei saa tulemusega rahule jääda.

Kontserni müügitulu

miljonites eurodes



Kontserni suuremate ettevõtete konsolideeritud müügitulud:

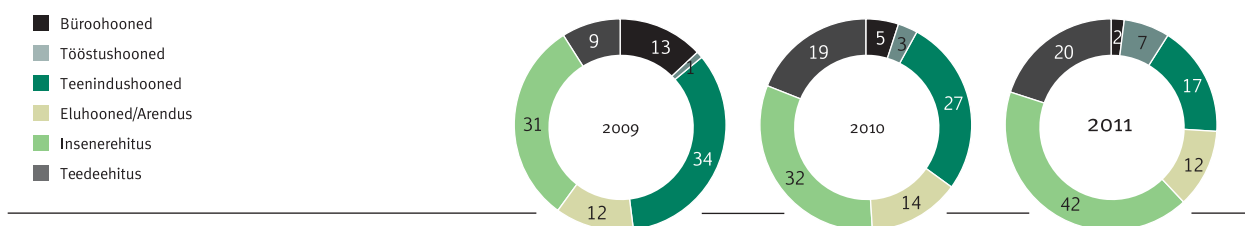
tuhandetes eurodes

	2011	2010	2009
Eesti ettevõtted			
AS Merko Ehitus (emaettevõtte)	104 118	89 780	107 968
Tallinna Teede AS (100% osalus)	21 614	20 792	17 603
AS Merko Infra (100% osalus)	20 199	549	-
AS Gustaf (85% osalus)	3 243	2 598	2 820
OÜ Gustaf Tallinn (80% osalus)	5 013	3 451	3 907
AS Merko Tartu (66% osalus)	6 765	2 485	4 606
OÜ Woody (100% osalus)	1 577	3 941	1 598
Läti ettevõtte			
SIA Merks (100% osalus)	41 754	43 169	59 181
Leedu ettevõtte			
UAB Merko Statyba (100% osalus)	13 340	4 432	4 532
Kontsern kokku	219 322	171 919	203 316

Kontserni tuludest moodustasid 42% insenerehituse, 12% elamuehituse/arenduse, 17% teenindushoonete, 2% büroohoonete, 7% tööstushoonete ning 20% teedehituse valdkonna tulud. Ehitustegevusest 59% oli seotud uusehitustega ning 41% renoveerimis- ja rekonstrueerimistöödega.

Kontserni ehitustegevuse jaotus

protsentides



2011. aastal sõlmis kontsern uusi lepinguid kogusummas 185 mln eurot. Suuremad 2011. aastal sõlmitud ehituslepingud olid Tallinna Lennujaama lennukite hoolduskompleks (10,6 mln eurot), Aruküla 330/110 kV alajaama ehitamine (7,2 mln eurot), Kehra linna ning selle lähiümbruse ühisveevärgi ja kanalisatsioonisüsteemide rekonstrueerimise ja laiendamise ehitustööd (5,6 mln eurot), Sillamäe linna torustike ja puurkaevude rekonstrueerimise II etapp (5,4 mln eurot) ja Tartu Ülikooli raamatukogu soojustamise, ventilatsiooni ja soojavarustuse osaline rekonstrueerimine (4,0 mln eurot). 31. detsembri 2011 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfelli 166 mln eurot.

Lepingute portfellis ei kajasta kontsern omaarenduslikke elamuarendusprojekte ning kinnisvarainvesteeringute ehitamisega kaasnevaid töid (sh Jõgeva politsei- ja kohtuhoone ehitamise ning rentimise leping).

2011. aastal valminud suuremad objektid

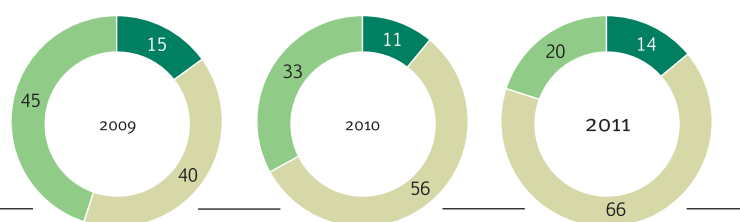
Volta 110kv alajaam	rekonstrueerimine	Tööstuse 52a, Tallinn		AS Merko Ehitus
Põlva 110kv alajaam		Põlva		
Pärnu vallikraavi kaldakindlustus ja pargiala	rekonstrueerimine	Pärnu		AS Merko Ehitus
Porkuni kool	uusehitis	Porkuni, Lääne-Virumaa	7153 m ²	AS Merko Ehitus
Tallinna Tehnikaülikooli vana raamatukogu	rekonstrueerimine	Ehitajate tee 5, Tallinn	4470 m ²	AS Merko Ehitus
Kristiina 12 korterelamu	uusehitis	Kristiina 12, Tallinn	1695 m ²	AS Merko Ehitus
Lasnamäe LOV büroo	uusehitis	Pallasti 54, Tallinn	3130 m ²	AS Merko Ehitus
Ehitajate tee 120 ärihoone	uusehitis	Ehitajate tee 120, Tallinn	2063 m ²	AS Merko Ehitus
Tõdva-Saku; Tõdva-Hageri	rekonstrueerimine	Riigimaantee 11240 Tõdva-Hageri (lõik km 0-3,6) ja 11342 Saku-Tõdva (lõik km 3,4-7,4)	68 352 m ²	Tallinna Teede AS
Terasesulustehas	rekonstrueerimine	Brīvības 94, Liepāja	24 481 m ²	SIA Merks
Prisma hüpemarket	rekonstrueerimine	Kurzemes 3, Rīga	9313 m ²	SIA Merks
Balsiu koolimaja	uusehitis	Bubiliu 8, Vilnius	11 236 m ²	UAB Merko Statyba
Kuressaare Haigla õendus-hooldusteenuste kompleks	rekonstrueerimine	Aia 25, Kuressaare	3102 m ²	AS Gustaf
Meteci Valduse OÜ tootmishoone juurdeehitus	uusehitis	Ringtee 6, Tartu	3226 m ²	AS Merko Tartu

Erasektori kindlustunne ning investeerimisjulgus kinnisvara ja taristu arenduse valdkonnas on jätkuvalt madalad. Enamus uusi ehitusprojekte algatatakse avaliku sektori ja Euroopa Liidu struktuurifondide poolt rahastatavate taristu- ning keskkonnanarajatiste valdkonnas.

Kontserni müügitulu tellijate lõikes

protsentides

- Omaarendus
- Riik ja munitsipaal
- Eratellijad



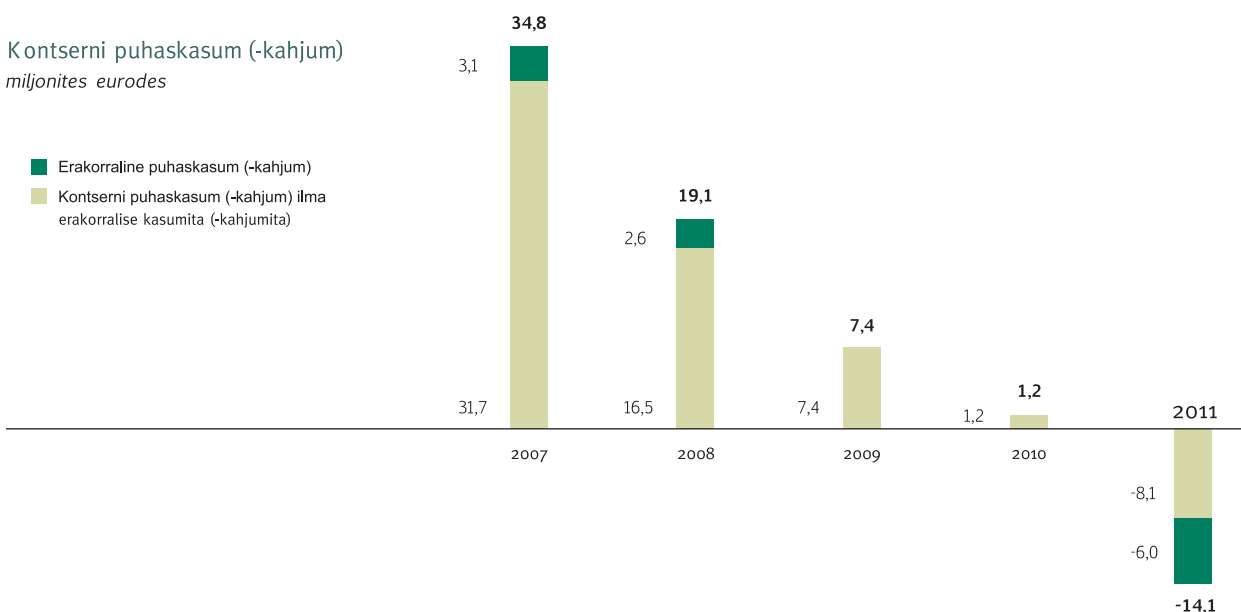
2011. aastaga teenis kontsern arendus- ja ehitustegevusest brutokasumit 0,7 mln eurot, sh 0,4 mln eurot IV kvartalis. Kontserni brutokahjum koos allahindlustega oli -3,6 mln eurot, sh -4,0 mln eurot IV kvartalis ning brutokasumi marginaal vähenes aastaga 7,5%lt -1,6%le. 2011. aastaga vähenesid kontserni turustus- ja üldhalduskulud 8,3%, moodustades 4,6% kontserni müügitulust (2010. aastal vastavalt 6,4%). Turustus- ning üldhalduskulude vähenemist soodustasid eelnevatel aastatel kulude vähendamiseks rakendatud kokkuvõtte meetmed, millest 2011. aastal andsid 0,4 mln eurot muude kulude, 0,3 mln eurot tööjõukulude ja 0,1 mln eurot reklaami ja sponsori kulude kärped.

Kontserni 2011. aasta maksude-eelne kahjum oli 14,0 mln eurot ning puhaskahjum 14,1 mln eurot võrreldes 1,8 mln euro suuruse maksude-eelse kasumi ja 1,2 mln euro suuruse puhaskasumiga 2010. aastal. Kontserni 2011. aasta kahjumi peamiseks põhjuseks oli ehitushindade prognoositust kiirem kallinemine, mille tulemusena muutusid 2009/2010 aastal sõlmitud ehituslepingud ja mitmed arendusprojektid kahjumlikuks. Kahjumi põhjuseks oli ehitushindade prognoositust kiirem kallinemine 2009/2010. aastal sõlmitud lepingute osas ja Balti kinnisvaraturu aeglasest taastumisest ning ehitushindade kallinemisest tingitud arendusprojektide allahindlused IV kvartalis. 2011. aastaga teenis kontsern arendusprojektide allahindamisest 5,98 mln eurot kahjumit (sh kinnistud müügiks 2,54 mln eurot (sh varude allahindlus 1,12 mln eurot ja ühisettevõttes tehtud allahindlus 1,42 mln eurot), ettemaks kinnistute eest 1,14 mln eurot, lõpetamata toodang 2,30 mln eurot). Lisaks kanti 0,08 mln eurot kahjumit lootusetute nõuete mahakandmisest. Varade väärtuse testi tulemusena tühistati varasemalt alla hinnatud müügis olevate kinnistute väärtusi summas 0,10 mln eurot ning valmistoodangu allahindlust summas 0,15 mln eurot. Kontserni maksude-eelne kahjum enne erakorralisi mahakandmisi oli 8,0 mln eurot. 31.12.2011 seisuga oli kontsernil moodustatud kahjumlike projektide lõpetamiseks vajalike kulude katteks eraldi kogusummas 3,5 mln eurot. Taristu objektide ehituse osakaalu suurenemine 2011. aastal on oluliselt kasvatanud sesoonsuse mõju kontserni kvartaalsetele majandustulemustele (2011. aasta I kvartali müügitulu 26,2 mln eurot, II kvartali müügitulu 48,9 mln eurot, III kvartali müügitulu 78,3 mln eurot võrreldes 65,9 mln euroga IV kvartalis). Sesoonsuse mõju ettevõtte 2011. aasta IV kvartali müügituludele leevendas tavapärasest soojem talv. Arendustegevuse tsüklilisust mõjutas IV kvartalis korterite müük summas 5,9 mln eurot, mis moodustas 32,6% korterite aastastest müügitulust. Ehitustegevuse sesoonsuse ning arendustegevuse tsüklilisuse mõju majandusaasta tulemustele oli väheoluline.

Kontserni puhaskasum (-kahjum)

miljonites eurodes

- Erakorraline puhaskasum (-kahjum)
- Kontserni puhaskasum (-kahjum) ilma erakorralise kasumita (-kahjumita)



Merko Ehitus kontserni 2011. aasta lühiajaliste investeeringute ning rahaliste vahendite muutus oli +8,5 mln eurot ning 31. detsembri 2011 seisuga oli kontserni arvelduskontodel ja tähtajalistel hoiustel rahalisi vahendeid summas 18,6 mln eurot. Perioodi äritegevuse rahavoog oli -12,3 mln eurot, investeerimistegevuse rahavoog +8,7 mln eurot ja finantseerimistegevuse rahavoog +12,1 mln eurot. Äritegevuse rahavoogu mõjutas enim äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus -30,3 mln eurot, äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus +15,8 mln eurot ja ärikahjum -13,3 mln eurot. Investeerimistegevuse rahavoost +5,3 mln eurot moodustas väljastatud ja tagasimakstud laenude saldo ja +0,8 mln eurot saadud intressid. Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas saadud ja tagasi makstud laenude saldo +15,5 mln eurot, makstud dividendid -1,8 mln eurot ning kapitalirendi põhiosa tagasimaksed -1,7 mln eurot.

Kontserni põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

	2011	2010	2009
Puhaskasumimarginaal	-6,4%	0,7%	3,7%
Maksude-eelse kasumi marginaal	-6,4%	1,0%	3,8%
Ärikasumimarginaal	-6,1%	1,4%	4,2%
Brutokasumimarginaal	-1,6%	7,5%	10,9%
EBITDA marginaal	-5,0%	2,8%	5,3%
Omakapitali tootlus aastast	-12,0%	0,9%	5,5%
Aktivate tootlus aastast	-6,8%	0,6%	3,2%
Omakapitali määr	49,6%	63,8%	60,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,0	2,7	2,3
Maksevõime kordaja	1,0	1,1	1,1
Üldkulud müügitulust	4,6%	6,4%	6,3%
Brutotootasu müügitulust	7,6%	9,3%	8,8%
Laenukohustuste määr	36,9%	20,6%	24,6%
Debitoorse võlgnevuse käibevälde (päeva)	59	44	44
Tarnijate käibevälde (päeva)	56	35	29
Müügitulu töötaja kohta (tuhat eurot)	238	213	256
Keskmine täistööajaga töötajate arv (kontsernis)	920	809	794

Suhtarvude definitsioonid:

Puhaskasumimarginaal: Puhaskasum / Müügitulu

Maksude-eelse kasumi marginaal: Kasum enne maksustamist / Müügitulu

Ärikasumimarginaal: Ärikasum / Müügitulu

Brutokasumimarginaal: Brutokasum / Müügitulu

EBITDA marginaal : (Ärikasum + Kulum) / Müügitulu

Omakapitali tootlus aastast: Puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital*

Aktivate tootlus aastast: Puhaskasum / Perioodi keskmised koguaktivad

Omakapitali määr: Omakapital* / Koguaktivad

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: Käibevärad / Lühiajalised kohustused

Maksevõime kordaja: (Käibevärad – 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 emattevõtte omanike osale

Äritegevuse riskid

Tururisk. Ehitustegevuse üheks eripäraks on asjaolu, et sõlmitud lepingute täitmine on pikaajaline 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 tegurid: laenuitingimuste karmistumine, nõudluse vähenemine ning majandusagentide üldine ebakindlus tuleviku suhtes on vähendanud kinnisvara väärtust. Üheks peamiseks kinnisvara väärtusest tingitud tururiski kandjaks on Merko Ehitus kontsernis elamuarendusvaldkond. 2011. aastaga müüdi 159 korterit kogumaksumusega 18,2 mln eurot (käibemaksuta). Seisuga 31.12.2011 oli varudes müümata 33 valmis korterit (28 korterit Tartus ning 5 Riias) kogumaksumusega 2,7 mln eurot ning lõpetamata tootangus 600 korterit, mille maksumus bilansipäeva seisuga oli 29,3 mln eurot. Seoses nõrga nõudlusega on hetkel külmutatud 311 korteri ehitustegevus summas 9,3 mln eurot ning töös on 289 korteri ehitus sh kaks 21-korteriga korterelamut Tallinnas, Hane tänaval (valmimisaeg 2012. aasta suvi), kolm 13-korteriga korterelamut Tallinnas, Pallasti tänaval (valmimisaeg 2012. aasta suvi) ja 115-korteriga korterelamut Riias Skanstese tänaval (valmimisaeg 2012. aasta sügis). 93 korteriga korterelamut Tallinnas, aadressil Tartu mnt 50A oli bilansipäeva kuupäeva seisuga lõpetamisjärgus. 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. 2011. aastal esitati kindlustusseltsidele hüvitistaotlusi summas 0,58 mln eurot, millest saadi kindlustushüviti summas 0,02 mln eurot ning käsitlemisel on 0,02 mln eurot.

Kiiresti muutuvad ehitusteenuste ja -materjalide hinnad on muutnud projektide eelarvestamise keeruliseks ning see suurendab pakkumiste ebaadekvaatse hinnastamise riski. Ettearvamus 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. 2011. aastal moodustati kontsernis garantiieraldisi kogusummas 1,06 mln eurot ning tehti väljamakseid 0,82 mln euro ulatuses. Aasta lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 1,37 mln eurot. 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 kuues suuremas ettevõttes on juurutatud ISO 9001/14001 juhtimissüsteemid ning emaettevõttes, Merko Infrast, Merko Tartus ning Läti ja Leedu tütarettevõtetes töötavishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem OHSAS 18001. Kontsernis töötab 15 täiskohaga kvaliteedispetsialisti, kelle tööülesandeks on kvaliteedi, tööohutuse ning juhtimissüsteemide arendamine ning nende toimimise tagamine.

Krediidirisk. Seoses majanduskeskkonna üldise ebaselgusega 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. Aktiivselt krediidiriskiga tegelemist kajastavad ka järgmised näitajad: ebatöenäoliste laekumiste summa vähenedes aastaga 1,16 mln eurolt 0,54 mln euroni, maha kantud ebatöenäoliste laekumiste summa vähenes 26,1% ehk 0,11 mln eurolt 0,08 mln euroni. Samuti vähenes 30 ja enam päeva tähtaja ületanud arvete summa perioodil 3,15 mln eurolt 1,21 mln euroni. 31.12.2011 seisuga oli kontsernil maksetähtaega ületanud nõudeid summas 5,89 mln eurot, millest 15. märtsiks 2012 oli laekunud 4,82 mln eurot. 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 ja Nordea gruppi kuuluvate pankade üleöödeposiitides või tähtajalistes hoiustes. Kui eelpoolmainitud näitajad kajastasid positiivset trendi, siis tellijate maksedistsipliin pigem halvenes, kuna keskmine nõue tellijale päevades kasvas aastaga 44 päevalt 59 päevani, mis põhjustas ka keskmise hankijatele arvete tasumise aja pikenemise 56 päevani.

Intressirisk. 31.12.2011 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 40,34 mln eurot, millest 16,57 mln eurot moodustasid lühiajalised laenud ja pikaajalised kohustuste tagasimaksed 2012. aastal ning 23,77 mln eurot pikaajalised laenud ja kapitalirendi

kohustused. Aastaga suurenes intressikandvate kohustuste maht 14,60 mln euro võrra ning aastalõpu seisuga moodustasid need 18,3% ettevõtte bilansimahust. Võetud kohustustest 39,18 mln eurot on seotud ujuva baasintressiga ja on avatud Euribori muutusele ning 1,16 mln eurot on fikseeritud intressiga kohustusi. 31.12.2011 seisuga oli 12 kuu Euribor 1,947 ning juhtkonna hinnangul võib järgneva 12 kuu keskmine Euribor jääda aastaalguse tasemest vähemalt 50 baaspunkti võrra madalamaks. Lisaks Euribori riskile kaasneb kohustuste refinantseerimisega majanduskeskkonna muutusest tingitud riskimarginaali muutuse risk. Juhtkonna hinnangul võib 2012. aastal toimuda finantsinstitutsioonide poolt pakutavate finantseerimistingimuste kallinemine 50-100 baaspunkti võrra, sõltuvalt eelneva intressi fikseerimise ajast. Riskimarginaali muutusele avatud kohustuste jääk seisuga 31.12.2011 oli 23,90 mln eurot. Lühiajalistest kohustustest ei allu marginaaliriskile ASilt Järvevana jagunemise käigus saadud laen summas 6,94 mln eurot, 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 31.12.2011 seisuga 2,0 (31.12.2010 vastavalt 2,7) ning likviidsuse kattekordaja (quick ratio) 1,0 (31.12.2010 vastavalt 1,1). Likviidsuse tagamiseks ning rahavoogude paremaks juhtimiseks on kontserni ettevõtted sõlminud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 7,5 mln eurot. Lisaks arvelduskrediitidele on ettevõttel 3,5 mln euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito. Juhtkond on seisukohal, et kontserni kapitalistruktuur - korralik omakapitali määra (49,6% bilansimahust) ning mõõdukas võlakohustuste osakaal (18,3% bilansimahust) - loovad head eeldused olemasolevate finantskohustuste pikendamiseks ja vajadusel täiendavate käibevahendite kaasamiseks ning tagavad ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks. Likviidsuse tagamine jääb kontserni prioriteediks ka 2012. aastal.

Valuutarisk. Kontserni majandustegevus toimus enamjaolt kontserni ettevõtete asukohamaa valuutades: Eestis eurodes, Lätis lätides ning Leedus littides. 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 moodustasid bilansimahust varad EURides 72,0%, LVLides 24,2%, LTLides 3,7% ja USDides 0,1% ning kohustustest kohalikes valuutades vastavalt EURides 86,2%, LVLides 13,0% ja LTLides 0,8% bilansimahust.

Kui aastavahetuse seisuga oleks Läti ja Leedu rahvusvaluutasid samaaegselt 25% võrra devalveeritud, oleks kontsernil tekkinud 7,81 mln eurot täiendavaid finantskuluseid, sh Läti lati positsioonilt 6,22 mln eurot ning Leedu litilt 1,59 mln eurot. 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 31.12.2011 moodustatud eraldi summas 1,33 mln eurot. 2011. aastal eraldisi juriidiliste vaidluste kulude katteks ei kasutatud vaid moodustati 1,06 mln euro ulatuses uusi reserve.

Ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest juriidilistest vaidlustest 31.12.2011 seisuga:

13. septembril 2011. aastal esitasid AS Merko Ehitus ja Tallinna Teede AS Viru maakohtusse AS Rakvere Vesi vastu hagiavalduse. Hagiavalduses palusid AS Merko Ehitus ja Tallinna Teede AS kohtul muuhulgas tuvastada, et AS Merko Ehitus ja Tallinna Teede AS on 11.07.2011 Rakvere Vesi ASile esitatud ülesütlemisavaldusega kehtivalt öelnud üles riigihanke „Rakvere linna piirkonna torustike projekteerimis- ja ehitushange“ tulemusena AS Merko Ehitus ja Tallinna Teede ASi ning AS Rakvere Vesi vahel sõlmitud ehitustöövõtulepingu nr 114289 (edaspidi: Leping). Samuti palusid AS Merko Ehitus ja Tallinna Teede AS kohtul mõista ASilt Rakvere Vesi välja 0,22 mln eurot ja lisanduvad viivised ning tuvastada, et ASil Rakvere Vesi puudub õigus pöörata sissenõue AS Merko Ehitus ja Tallinna Teede ASi poolt Lepingu alusel esitatud täitmistagatisele (täitmistagatise summa 0,76 mln eurot). AS Merko Ehitus ja Tallinna Teede AS olid sunnitud esitama Viru maakohtusse hagi, kuna AS Rakvere Vesi ei tunnistanud AS Merko Ehitus ning Tallinna Teede ASi poolt 11.07.2011 AS Rakvere Vesi oluliste lepingurikkumiste tõttu ASile Rakvere Vesi esitatud Lepingu ülesütlemisavaldust ning viitas võimalusele pöörata sissenõue Lepingu alusel esitatud täitmistagatisele. AS Rakvere Vesi ei ole oma võimaliku kahjunõude suurust täpsustanud. Kontserni juhtkond on seisukohal, et Lepingu ülesütlemine töövõtja poolt 11.07.2011 esitatud ülesütlemisavaldusega oli AS Rakvere Vesi oluliste lepingurikkumiste tõttu põhjendatud.

9. jaanuaril 2011. aastal algas Harju Maakohtus kohtuprotsess kriminaalasjas 1-09-20251, kus muuhulgas arutatakse ASile Merko Ehitus ja tema tütarettevõtjatele OÜ Metsailu, OÜ Woody ja OÜ Constancia esitatud süüdistust pistise andmises endisele Tallinna linnaametnikule Ivo Parbusele. Prokuratuur süüdistab Merko Ehitust ja tema tütarettevõtjaid tollase juhataja liikme Tõnu Kortsu kaudu pistise - 25 000 kroonise (1597,80 eurot) Estraveli kinkekaardi ja 410 krooni (26,20 eurot) maksva raamatu „Eesti Talurahva Arhitektuur“ - andmises eesmärgiga kiirendada kinnisvaravaldkonnaga seotud tegevusi Tallinna linnaasutustes. Karistusseadustiku § 44 lg 8 kohaselt võib süüdimõistmise korral kohus mõista juriidilisele isikule rahalise karistuse summas 3200 kuni 16 000 000 eurot. Rahalise karistuse võib mõista ka lisakaristusena koos sundlõpetamisega.

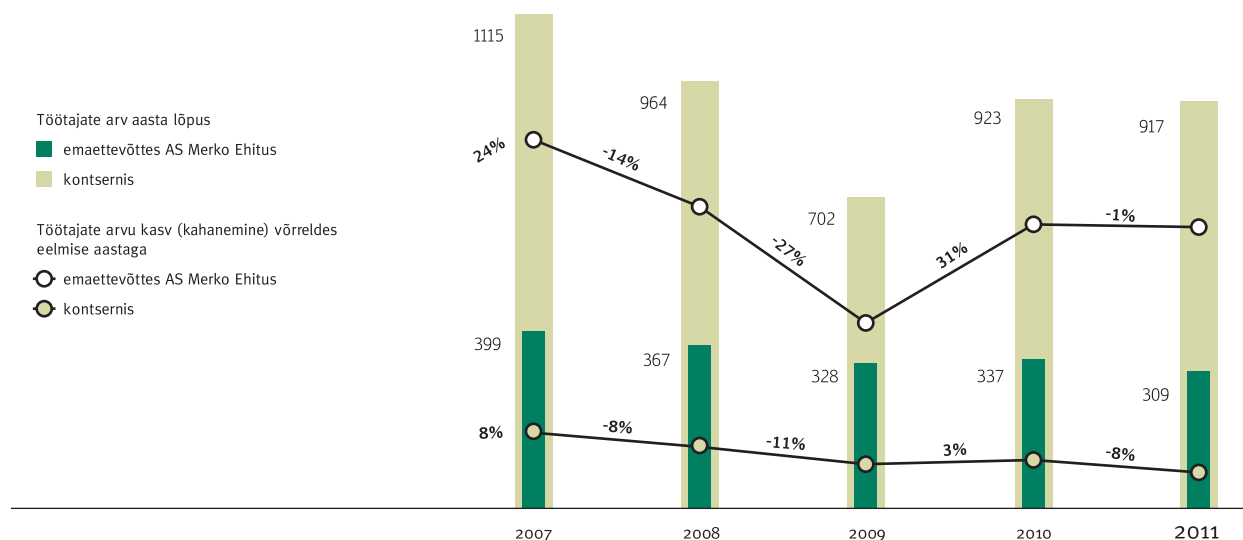
30. märtsil 2012. aastal avalikustas Harju maakohus kohtuotsuse kriminaalasjas 1-09-20251. Harju Maakohtu otsuse kohaselt mõisteti AS Merko Ehitus, OÜ Metsailu, OÜ Woody, OÜ Constancia süüdi karistusseadustiku § 297 lg 3 alusel (pistise lubamine või andmine juriidilise isiku poolt). Otsuse kohaselt karistatakse ASi Merko Ehitus rahalise karistusega summas 0,3 mln eurot, OÜd Woody ja OÜd Constancia mõlemat karistusega 0,2 mln eurot ja OÜd Metsailu karistusega summas 0,1 mln eurot. Vastavalt tulumaksuseadusele kuulub trahv maksustamisele tulumaksuga ning trahvide sissenõutavaks muutmisel tuleb kontserni ettevõtetele tasuda lisaks trahvisummale 0,21 mln eurot tulumaksu. Seoses Harju Maakohtu otsusega moodustati kontsernis bilansipäeva järgselt võimalike trahvide ning sellega kaasneva maksukulu katteks täiendav eraldis kogusummas 1,01 mln eurot. Riigihangete seaduse § 38 lg 1 p 1 kohaselt ei sõlmi hankija hankepingut isikuga ja kõrvaldab hankemenetlusest pakkuja või taotleja, keda on või kelle seaduslikku esindajat on kriminaalmenetluses karistatud ametialaste süütegude toimepanemise eest ja kelle karistusandmed ei ole karistusregistrist karistusregistri seaduse kohaselt kustutatud. Sellest tulenevalt ei saa AS Merko Ehitus, OÜ Metsailu, OÜ Woody, OÜ Constancia süüdimõistva otsuse jõustumise korral osaleda riigihangetel. Vastav piirang ei puuduta teisi kontserni äriühinguid.

Otsus ei ole jõustunud. Kontserni juhtkond on seisukohal, et ettevõtte ei ole pistist andnud ning on järginud oma tegevuses Eesti Vabariigis kehtivaid seadusi ning esitab otsuse peale apellatsioonikaebuse ringkonnakohtule.

Ettevõtte ja inimesed

Aastaga jäi kontserni töötajate arv peaaegu muutumatuks ning seisuga 31.12.2011 oli kontsernis 917 töötajat. Töötajate brutotöötasu oli 16,7 mln eurot, millest põhipalk moodustas 84,6% ning tulemustasud 15,4%, ehk 4,4% rohkem kui 2010. aastal. Võrreldes 2010. aastaga vähenes kontserni töötajate arv 0,7% ning keskmine brutotöötasu töötaja kohta vähenes 7,8%. ASi Merko Ehitus emaettevõtte töötajate arv oli 2011. aasta lõpu seisuga 309, vähenedes aastaga 28 töötaja võrra. Töötajatele makstud brutotöötasu oli 6,37 mln eurot, aastane vähenemine 3,9%, sh põhipalk kasvas 16,3% ja tulemustasud vähenesid 40,5%.

Emaettevõtte 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.

ASi Merko Ehitus juhatus oli kuni 31.12.2011 6-liikmeline. 2011. aasta lõpuni oli juhatuse koosseis täies ulatuses põhikohaga tööl ASis Merko Ehitus ja nende brutotöötasu oli 2011. aastal 0,32 mln eurot, sh põhipalk 0,31 mln eurot ja preemia 0,01 mln eurot. Peale 2012. aasta 1. jaanuaril jõustunud struktuurimuudatust asusid 5 ASi Merko Ehitus juhatuse liiget tööle ASi Merko Ehitus Eesti juhatuse liikmetena ning kompensatsiooni neile ei makstud.

Alates 01.01.2012 on ASi Merko Ehitus juhatus 3-liikmeline: juhatuse esimees Andres Trink, juhatuse liikmed Viktor Mõisja ja Alar Lagus. ASi Merko Ehitus kolmele juhatuse liikmele kehtivad kõigile erinevad lahkumiskompensatsioonide määrad vahemikus 3,5-24 kuu teenistustasu ulatuses.

Andres Trink - Sündinud 1.veebruaril 1967. aastal. Lõpetanud Pärnu 1. Keskkooli inglise keele eriklassi kiitusega ning Tallinna Tehnikaülikooli summa cum laude automatiseeritud juhtimissüsteemide erialal. Õppinud Estonian Business Schoolis rahvusvahelist ärijuhtimist ja lõpetanud INSEADi ülikoolis Prantsusmaal tippjuhtide arenguprogrammi (Advanced Management Program). Töötanud erinevatel juhtivatel ametikohtadel era- ja avalikus sektoris. Viimased 15 aastat tegutsenud finantssektoris, sealhulgas

Hansapanga Balti panganduse juhatuse liikmena. Alates 1. jaanuarist 2012 ASi Merko Ehitus juhatuse esimees, vastutades uue valdusettevõtte struktuuri käivitamise ja strateegilise arengu eest. Ühtlasi ASi Merko Ehitus Eesti, SIA Merksi ja UAB Merko Statyba 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 ASi Merko Ehitus finantsvaldkonna juhina ning vastutab ettevõtte finants- ja juhtimisarvestuse ning investorsuhete 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 järelevalve teostamine.

Nõukogu

Ettevõtte nõukogu valib aktsionäride üldkoosolek. Nõukogu planeerib ettevõtte tegevust ja korraldab ettevõtte juhtimist ning teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. ASi Merko Ehitus nõukogu on 5-liikmeline.

28. juunil 2011 toimunud aktsionäride korralisel üldkoosolekul otsustati pikendada nõukogu liikmete Tõnu Toomiku, Teet Roopalu, Indrek Neivelti ja Olari Taali ametiaega kuni 28. juunini 2014, s.o kolmeks aastaks pikendamise otsustamisest ning valida lisaks ASi Merko Ehitus nõukogu täiendavaks liikmeks Toomas Annus, kelle ametiaeg kestab samuti kuni 28. juunini 2014. Nõukogu liikmete töötasu oli 2011. aastal 0,18 mln eurot.

Toomas Annus - Sündinud 5. oktoobril 1960. aastal. Lõpetanud Tallinna Ehitus- ja Mehhaanika Tehnikumi (TEMT) ning nüüdse Tallinna Tehnikaülikooli ehitusteaduskonna tööstus- ja tsiviilehituse eriala. Alates 1987. aastast Merko Ehituse eelkäija EKE MRK juhatuse esimees, alates 1991. aastast ASi Merko Ehitus juhatuse esimees. Aastatel 1997 – 2008 ning uuesti alates 2011. aasta juunist ASi Merko Ehitus nõukogu esimees.

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

Teet Roopalu - Sündinud 30. augustil 1949. aastal. Lõpetanud Nõmme Gümnaasiumi (toona Tallinna 10. Keskkooli) ning Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonna ehituse ökonomika ja organiseerimise eriala. Töötanud ehitusfirmades, sh finantsdirektorina; juhtinud ökonomikaalast 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 ökonomika ja juhtimise eriala ning Stockholmi Ülikooli panganduse ja finantside eriala magistriraadiga. 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 ASi 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 ASi Merko Ehitus Nõukogu Liige.

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

Toetus

2011. aastal toetas kontsern sporti, kultuuri ja haridust ning annetas heategevuseks kokku 0,29 mln eurot.

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, millega püüame lisaks heakorrasstatud sportimispaikade loomisele aidata jõuliselt kaasa ka eestimaalaste regulaarsete liikumisharjumuste kujundamisele. Samuti oleme

õla alla pannud Eesti tennisistide arengule. Jätkuvalt oleme murdmaasuusatamise rahvuskoondise ja noorte koondise Merko Team toetajad.

Kultuuri valdkonnas jätkus koostöö Eesti Kunstimuuseumiga. Hariduse valdkonnas on kontserni prioriteediks ehitusalane haridus- ning teadustöö. 2011. aastal jätkasime koostööd Tallinna Tehnikaülikooliga arendus-, teadus- ja õppetegevuse valdkonnas ning Tallinna Tehnikaülikooli Arengufondiga Merko Ehituse stipendiumi väljaandmisel ehitusteaduskonna inseneriõppe üliõpilasele ja professor Heinrich Lauu nimelise stipendiumi väljaandmisel ehitusteaduseriala doktorikraadi omavale noorele õppejõule/teadlasele.

Sotsiaalvaldkonnas jätkus koostöö meie partneri Tilsi lastekoduga.

Aksia ja aktsionärid

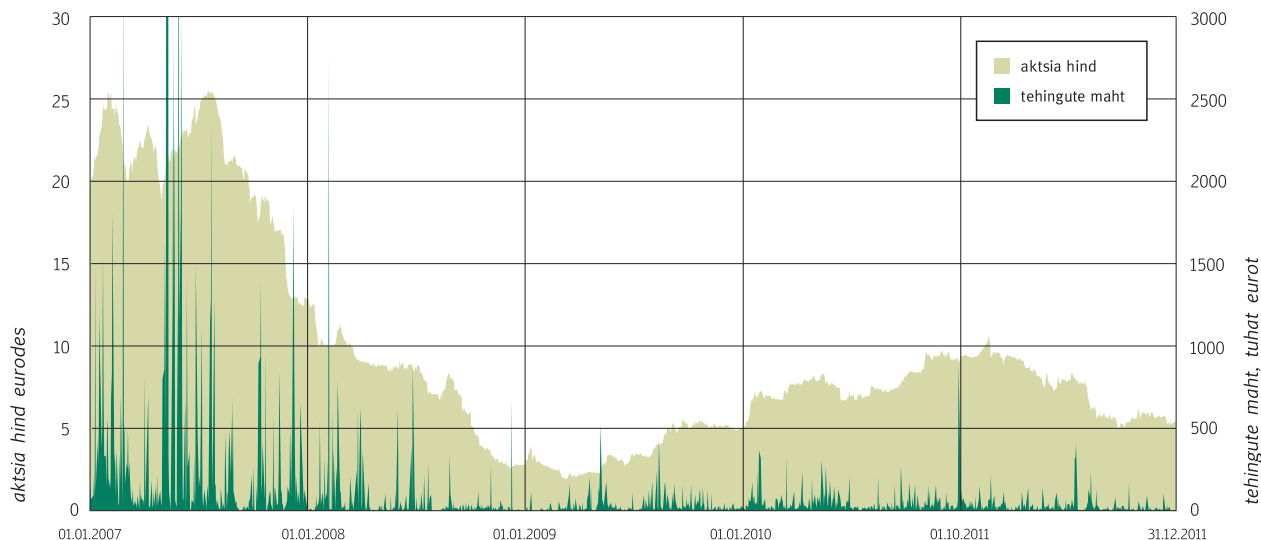
Väärtpaberi informatsioon

Väärtpaberi nimi	Merko Ehitus aktsia
ISIN	EE3100098328
Väärtpaberi grupp	aktsia
Emitent	AS Merko Ehitus
Emitendi tegevusala	Ehitus
Emitendi residentsus	Eesti
Nimiväärtus	nimiväärtuseta
Väärtpaberite arv	17 700 000
Häälte arv aktsia kohta	1 hääle
Registreerimiskuupäev EVKs	08.07.2008
Börsinimekiri	põhinimekiri

	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	-0,80	0,07	0,42
Omakapital aktsia kohta, eurot	6,17	7,05	7,68
P/B (aktsia hind aktsia bilansilisse väärtusesse)	0,87	1,28	0,65
P/E (aktsia hind / kasum aktsia kohta)	-6,79	130,32	11,97

Merko Ehitus aktsiad on noteeritud NASDAQ OMX Tallinn põhinimekirjas. 2011. aastal sooritati Merko Ehitus aktsiatega 3719 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,1 mln aktsiat ning tehingute käive oli 8,0 mln eurot. Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 4,90 eurot ning kõrgeim tasemel 10,65 eurot aktsia. Aktsia sulgemishind seisuga 31.12.2011 oli 5,40 eurot. AS Merko Ehitus turuväärtus seisuga 31.12.2011 oli 96 mln eurot.

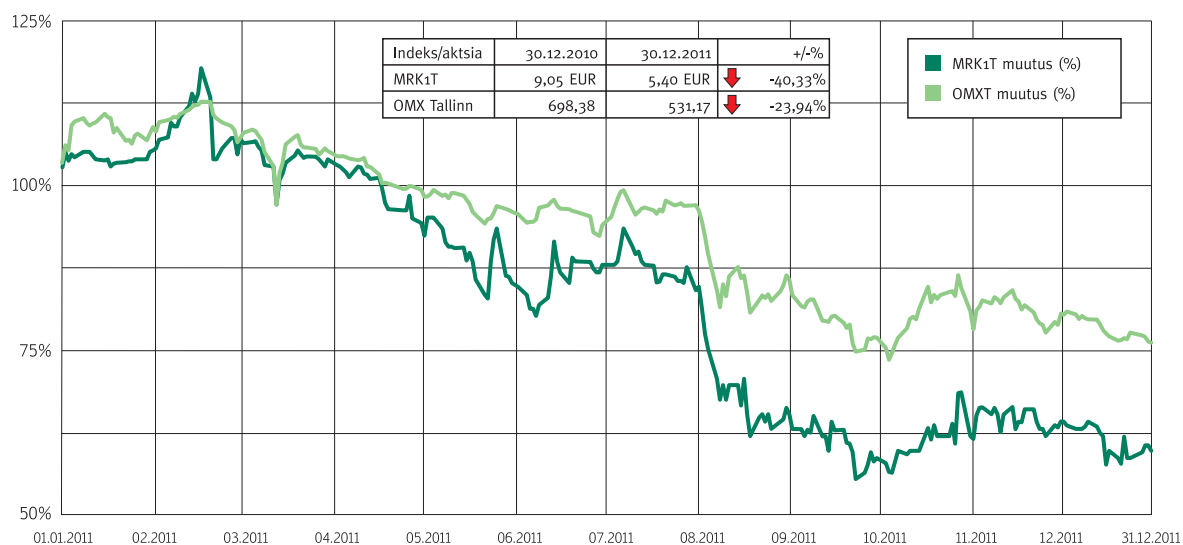
AS Merko Ehitus aktsia hinna ja kauplemissuuna dünaamika NASDAQ OMX Tallinna börsil



Väärtpaberi kauplemisajalugu

eurodes	2009	2010	2011
Kõrgeim	5,780	9,890	10,649
Madalaim	1,850	5,050	4,899
Viimane	5,020	9,050	5,400
Keskmine	3,711	7,718	7,494
Muutus, %	+79,30	+80,30	-40,33
Kaubeldud aktsiaid	2 782 150	1 696 902	1 057 616
Müügitulu, mln eurodes	9,38	13,09	8,02
Turuväärtus, mln eurodes, aasta lõpu seisuga	88,85	160,19	95,58

Merko Ehitus aktsia hinna ja võrdlusindeksi OMX Tallinn muutused



AS Merko Ehitus suuremad aktsionärid seisuga 31.12.2011

	Aktsiate arv	Osakaal
AS Riverito	12 742 686	71,99%
ING Luxembourg S.A., kliendid	974 126	5,50%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab, kliendid	777 718	4,39%
Ergo Pensionifond 2P2	171 679	0,97%
State Street Bank and Trust Omnibus Account a Fund No OMO1	156 718	0,89%
Firebird Republics Fund Ltd	139 054	0,79%
Gamma Holding OÜ	137 957	0,78%
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	125 520	0,71%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. kliendid	107 330	0,61%
AS Midas Invest	102 805	0,58%

Aktionäride struktuur seisuga 31.12.2011

Aktsiate arv	Aktionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
1-100	424	26,90%	23 017	0,13%
101-1000	825	52,35%	349 721	1,98%
1001-10 000	285	18,09%	837 344	4,73%
10 001 – 100 000	32	2,03%	1 054 325	5,96%
100 001 – 1 000 000	9	0,57%	2 692 907	15,21%
1 000 001 - ...	1	0,06%	12 742 686	71,99%
Kokku	1576	100%	17 700 000	100%

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2011

		Aktsiate arv	Osakaal
Toomas Annus (AS Riverito)	Nõukogu esimees	8 322 914	47,02%
Tõnu Toomik (AS Riverito)	Nõukogu liige	1 607 185	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%

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2011

		Aktsiate arv	Osakaal
Andres Trink	Juhatuses esimees	0	0,00%
Alar Lagus	Juhatuses liige	0	0,00%
Viktor Mõisja (AS Riverito / eraisik)	Juhatuses liige	1 103 734	6,23%

Dividendipoliitika

Dividendide jaotamine ettevõtte aktsionäridele kajastatakse finantsaruannetes kohustusena hetkest, millal dividendide välja-maksmine 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:

	2007	2008	2009	2010	2011*
Dividend aktsia kohta, eurot	0	0,2237	0,7030	0,1	0
Dividendimäär	0%	21%	168%	144%	0%

* vastavalt juhatuse poolt tehtud ettepanekule

Väljavaated 2012. aastaks

2012. aastal jätkuvad pingutused euroala võlakriisi stabiliseerimisel ja liikmesriikide eelarvepoliitika jätkusuutlikkuse tugevdamisel. Euroala majanduse madal kasvutempo ei toeta sisenõudluse kasvu ja kindlustunde kiiret paranemist. Pikemas perspektiivis säilivad inflatsioonilised riskid.

2012. aastalt ootame ehitusmahtude mõõdukat kasvu kõigis kolmes Balti riigis. Eeldame, et ehitusturu nominaalne kasvutempo ületab SKP nominaalkasvu.

Balti riikide ehitussektori kasumlikkus jääb 2012. aastal jätkuvalt madalaks. Teatavat kasumlikkuse paranemist võib eeldada tulenevalt ehitusettevõtete 2010.-2011. aastail saadud kogemustest ja õppetundidest sisendhindade liikumisest ja tellija pikenenud maksetähtaegadest tulenevate riskide juhtimisel.

Sisendhindade osas ootame jätkuvalt tööjõu ja kütusehindade tõusu, ehkki mõnevõrra mõõdukamas tempos võrreldes 2010-2011 aastaga. Tulenevalt tarbijahindade kasvust suureneb surve palgakulule, mistõttu efektiivse kulubaasi hoidmine on jätkuvalt ehitusettevõtete fookuses.

Kuigi majanduse konjunktuuri paranemine Balti riikides on loonud paremaid eeldusi kaubandus- ja ärikinnisvara investeerimise mahu suurenemiseks, algatatakse enamik suuremaid ehitustellimusi 2012. aastal jätkuvalt avaliku sektori ja Euroopa Liidu struktuurfondide poolt rahastatud taristu, teede ja keskkonnarajatiste valdkonnas. Jätkuvad riiklike tellijate ja ehitusettevõtete vahelised vaidlused sisendhindade liikumisest tulenevate riskide jagamisel. Pikemas perspektiivis loob ehitusmahtude ja investimisotsuste osas ebakindlust tänane selgusetus Euroopa Liidu uue 2014-2020 finantsraamistiku osas, mis puudutab Euroopa Liidu kaasrahastamise ulatust ja valdkondi.

Elamispindade turul ei ole kiiret nõudluse paranemist ja ostu-müügitehingute arvu hüppelist kasvu ette näha, vaatamata madalale Euro baasintressi tasemele ja uute elamispindade piiratud pakumisele viimase 3 aasta jooksul. Madala nõudluse faktoriteks on jätkuvalt inimeste madal kindlustunne tuleviku rahavoogude suhtes ja ehitushindade kasvust tulenev surve kinnisvarahindade kallinemisele. Elamispindade turul toimub jätkuvalt diferentseerimine lähtudes kinnisvara asukohast, kvaliteedist ja ümbruskonna elukeskkonnast. Süveneb suundumus eelistada elukoha valikul väiksemaid, ümbruskonnaga enam harmoneeruvaid ja hea ehituskvaliteediga korterelamuid. Samuti võib Balti riikide jätkuva rahvusvahelistumise taustal eeldada välismaalaste suurenevat huvi elamispindade omandamise vastu.

Suuremate ehitusettevõtete vaheline konkurents ehitushangetel on 2012. aastal jätkuvalt äärmiselt tihe. Arvestades asjaolu, et enamik suuremaid ehitusettevõtteid on viimastel aastatel tegutsenud kahjumlikult, võib oodata alapakkumiste mõningast vähenemist, kuna ehitusettevõtete kapitalibaas ei võimalda võtta lepinguportfelli kahjumlikke lepinguid. Tugevama kapitalibaasiga ehitusettevõtetel on paremad eeldused oma turupositsiooni suuremate ja keerukamate ehitushangete segmendis tugevdada ja kasumlikkust parandada. Samuti võib eelnevast tulenevalt eeldada strateegiate ümbervaatamist ja konkurentsi olukorra muutmist mitmes ehitusvaldkonnas.

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.

ASi 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 täiskoosseisu osalemist üldkoosolekul otstarbekaks.

II Juhatuse

Kuni 2011. aasta lõpuni oli ASi Merko Ehitus juhatus on 6-liikmeline ning tegeles ettevõtte esindamisega ja igapäevase äritegevuse juhtimisega. Juhatuse liikmete tegevus oli jaotatud valdkondade kaupa: üldjuhtimine – Tiit Roben, ehitusvaldkond – Andres Agukas, tehnikavaldkond – Veljo Viitmann, finantsvaldkond – Alar Lagus, arendusvaldkond – Jaan Mäe, kvaliteedijuhtimine ja järelevalve –

Viktor Möisja. Merko Ehitus juhatuse tööd juhatas esimees Tiit Roben. Peale 2012. aasta 1. jaanuaril jõustunud struktuurimuudatust on ASi Merko Ehitus juhatus 3-liikmeline: juhatuse esimees Andres Trink ja juhatuse liikmed Viktor Möisja ja Alar Lagus.

Juhatus 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. ASi Merko Ehitus kolmele juhatuse liikmele kehtivad kõigile erinevad lahkumiskompensatsioonide määrad vahemikus 3,5-24 kuu teenistustasu ulatuses.

Juhatus 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 50%, mis makstakse välja peale aastaaruande kinnitamist aktsionäride üldkoosoleku poolt. Juhatus 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. 28. juunil 2011 toimunud aktsionäride korralisel üldkoosolekul otsustati pikendada nõukogu liikmete Tõnu Toomiku, Teet Roopalu, Indrek Neivelti ja Olari Taali ametiaega kuni 28. juunini 2014, s.o kolmeks aastaks pikendamise otsustamisest ning valida lisaks ASi Merko Ehitus nõukogu täiendavaks liikmeks Toomas Annus, kelle ametiaeg kestab samuti kuni 28. juunini 2014.

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 Juhatus 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 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.

JUHTKONNA DEKLARATSIOON

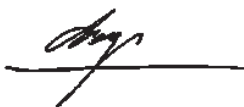
Juhtkonna liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele raamatupidamise standarditele koostatud raamatupidamisaruanne õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Andres Trink juhatuse esimees



30.03.2012

Alar Lagus juhatuse liige



30.03.2012

Viktor Möisja juhatuse liige



30.03.2012

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2011	2010
Müügitulu	3	219 322	171 919
Müüdnud toodangu kulu	4	(222 928)	(159 105)
Brutokasum (-kahjum)		(3 606)	12 814
Turustuskulud	5	(2 104)	(2 193)
Üldhalduskulud	6	(7 910)	(8 724)
Muud äritulud	7	1 611	961
Muud ärikulud	8	(1 308)	(478)
Ärikasum (-kahjum)		(13 317)	2 380
Finantstulud	9	1 563	696
Finantskulud	10	(1 161)	(908)
Kahjum sidus- ja ühisettevõtetele	20	(1 120)	(398)
Kasum (kahjum) enne maksustamist		(14 035)	1 770
Tulumaksukulu	11	(121)	(710)
Perioodi puhaskasum (-kahjum)		(14 156)	1 060
sh emajettevõtte omanike osa puhaskasumist (-kahjumist)		(14 084)	1 229
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist (-kahjumist)		(72)	(169)
Muu koondkasum			
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		354	23
Perioodi koondkasum (-kahjum)		(13 802)	1 083
sh emajettevõtte omanike osa koondkasumist (-kahjumist)		(13 730)	1 252
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist (-kahjumist)		(72)	(169)
Puhaskasum (-kahjum) emajettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	12	(0,80)	0,07

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 29-72 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2011	31.12.2010
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	14	18 510	9 856
Lühiajalised deposiidid	15	140	2 651
Nõuded ja ettemaksed	16	64 449	44 938
Ettemakstud tulumaks		686	1 366
Varud	18	87 834	93 048
Käibevara kokku		171 619	151 859
Põhivara			
Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad või osad	20	9 986	11 053
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	21	17 065	8 258
Edasilükkunud tulumaksuvara	22	1 870	1 571
Kinnisvarainvesteeringud	23	2 313	3 585
Materiaalne põhivara	24	16 057	17 747
Immateriaalne põhivara	25	1 427	1 508
Põhivara kokku		48 718	43 722
VARAD KOKKU		220 337	195 581
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	27	16 574	12 554
Võlad ja ettemaksed	28	61 635	39 154
Lühiajalised eraldised	29	6 781	3 674
Lühiajalised kohustused kokku		84 990	55 382
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	27	23 764	13 185
Edasilükkunud tulumaksukohustus	22	131	-
Muud pikaajalised võlad	30	856	846
Pikaajalised kohustused kokku		24 751	14 031
KOHUSTUSED KOKKU		109 741	69 413
OMAKAPITAL			
Mittekontrolliv osalus		1 356	1 428
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital	32	12 000	11 312
Kohustuslik reservkapital		1 131	1 131
Realiseerimata kursivahed		(570)	(924)
Jaotamata kasum		96 679	113 221
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		109 240	124 740
OMAKAPITAL KOKKU		110 596	126 168
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		220 337	195 581

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 29-72 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte- kontrolliv osalus	Kokku
	Aksia- kapital	Kohus- tuslik reserv	Realisee- rimata kursi- vahed	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku		
Saldo 31.12.2009	11 312	1 131	(947)	124 436	135 932	1 734	137 666
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	1 229	1 229	(169)	1 060
Muu koondkasum	-	-	23	-	23	-	23
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	23	1 229	1 252	(169)	1 083
Mittekontrolliva osaluse ost	-	-	-	-	-	(137)	(137)
Dividendid	-	-	-	(12 444)	(12 444)	-	(12 444)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(12 444)	(12 444)	(137)	(12 581)
Saldo 31.12.2010	11 312	1 131	(924)	113 221	124 740	1 428	126 168
Saldo 31.12.2010	11 312	1 131	(924)	113 221	124 740	1 428	126 168
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	(14 084)	(14 084)	(72)	(14 156)
Muu koondkasum	-	-	354	-	354	-	354
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	354	(14 084)	(13 730)	(72)	(13 802)
Fondiemissioon	688	-	-	(688)	-	-	-
Dividendid	-	-	-	(1 770)	(1 770)	-	(1 770)
Tehingud omanikega kokku	688	-	-	(2 458)	(1 770)	-	(1 770)
Saldo 31.12.2011	12 000	1 131	(570)	96 679	109 240	1 356	110 596

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 29-72 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2011	2010
Äritegevuse rahavoog			
Ärikasum		(13 317)	2 380
Korrigeerimised:			
põhivara kulum	23-25	2 242	2 427
(kasum) kahjum põhivara müügist	7	(722)	(76)
valmidusastme meetodil kajastatud ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus	33	3 979	(23 355)
intressitulu äritegevusest	7	(450)	(627)
eraldiste muutus	29, 30	2 931	644
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		(30 296)	1 878
Varude muutus	18	8 146	5 593
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		15 755	6 261
Makstud intressid	10, 28	(1 208)	(857)
Muud finantstulud	9, 10	(18)	(4)
Tagastatud (makstud) ettevõtte tulumaks		688	(1 501)
Kokku rahavood äritegevusest		(12 270)	(7 237)
Investeermistegevuse rahavoog			
Tütarettevõtete soetus	19	-	(71)
Sidus- ja ühisettevõtete soetus		-	(1)
Sidus- ja ühisettevõtete müük		-	2
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide soetus ja laekumine	15	2 511	22 972
Kinnisvarainvesteeringute soetus	23	(3 648)	(2 619)
Kinnisvarainvesteeringute müük	7, 23	3 334	-
Materiaalse põhivara soetus	24, 28	(1 008)	(806)
Materiaalse põhivara müük	7, 24	1 426	181
Immateriaalse põhivara soetus	25	(64)	(91)
Immateriaalse põhivara müük	7, 25	3	52
Antud laenud	17	(310)	(8 096)
Antud laenude tagasimaksed	17	5 613	4 129
Saadud intressid	9, 16	780	804
Saadud dividendid	20	59	14
Kokku rahavood investeermistegevusest		8 696	16 470
Finantseermistegevuse rahavoog			
Saadud laenud	27	20 995	2 115
Saadud laenude tagasimaksed	27	(5 484)	(10 750)
Müük-tagasirent kapitalirendi tingimustel		65	-
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	27	(1 747)	(1 447)
Makstud dividendid	13	(1 770)	(12 444)
Kokku rahavood finantseermistegevusest		12 059	(22 526)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		8 485	(13 293)
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide muutus	15	(2 511)	(22 972)
Kokku muutus		5 974	(36 265)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14	9 856	22 991
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi alguses	15	2 651	25 623
Kokku perioodi alguses		12 507	48 614
Valuutakursside muutuste mõju		169	158
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14	18 510	9 856
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi lõpus	15	140	2 651
Kokku perioodi lõpus		18 650	12 507

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 29-72 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Lisa 1. Olulised arvestuspõhimõtted

1.1. Üldine informatsioon

ASi Merko Ehitus (edaspidi: emaettevõtte) ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos: kontsern) ning kontserni sidusettevõtete 31. detsembril 2011 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 30. märtsil 2012.

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 NASDAQ OMX Tallinna börsil. Seisuga 31. detsember 2011 kuulus 71,99% aktsiatest enamusaktsionäridele ASile Riverito, läbi mille kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

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

Alates 1. jaanuarist 2012 viiakse kontserni ehitustegevus Eestis üle ASi Merko Ehitus Eesti. Seejärel tegutseb AS Merko Ehitus valdusettevõtteks, kes iseseisvalt tootmistegevusega ei tegele ning kellele kuuluvad 100%lised osalused ehitusettevõtetes Eestis, Lätis ja Leedus ning kinnisvaraarenduse äriüksus koos kinnisvara omavate äriühingutega.

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 osutuda täpseks. 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.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on AS Merko Ehitus arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on emaettevõtte ja Eestis asuvad tütarettevõtted teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro.

Merko Ehitus kontserni kuuluvate ettevõtete raamatupidamise aruannetes toodud näitajad on kajastatud kasutades ettevõtete põhilise majanduskeskkonna valuutat ("arvestusvaluuta"): eurot, Läti latti ja Leedu latti. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Põhiaruanded ja lisad on koostatud tuhandetes eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

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

a. Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 1. jaanuaril 2011 alanud aruandeaastal, ei ole eeldatavasti olulist mõju kontsernile.

b. Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2012 või hilisematel perioodidel ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

IFRS 12 "Avalikustamise nõuded osaluste kohta teistes ettevõtetes", rakendub 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Standard rakendub ettevõtetele, kellel on osalused tütar-ettevõttes, ühisettevõtmises, sidusettevõttes või konsolideerimata struktureeritud üksuses; see asendab IAS 28s „Investeeringud sidusettevõtetesse“ praegu sisalduvad avalikustamise nõuded. IFRS 12 nõuab ettevõtetelt sellise informatsiooni avalikustamist, mis aitaks finantsaruande lugejatel hinnata tütar- ja sidusettevõtetes, ühisettevõtmistes ja konsolideerimata struktureeritud üksustes osaluste olemust ja osalustega seotud riske ja finantsmõjusid. Nende eesmärkide täitmiseks nõuab uus standard erinevate valdkondade kohta info avalikustamist, sh tuleb avalikustada (i) olulised otsused ja hinnangud, mida tehti määramaks, kas ettevõtte kontrollib, ühiselt kontrollib või omab olulist mõju teise ettevõtte üle; (ii) rohkem infot mittekontrollivale osalusele kuuluva osa kohta kontserni tegevustes ja rahavoogudes; (iii) summeeritud finantsinformatsioon tütar-ettevõtete kohta, milles on olulised mittekontrollivad osalused; ja (iv) detailne info osaluste kohta konsolideerimata struktureeritud üksustes. Kontsern hindab standardi mõju finantsaruandele.

IFRS 11 "Ühisettevõtmised" asendab standardi IAS 31 „Osalused ühisettevõtmistes“ ja tõlgenduse SIC 13 „Ühiselt kontrollitavad üksused – ühisettevõtjate mitterahalised sissemaksed“. Muudatused mõistetes on vähendanud ühisettevõtmiste liike kahele – ühiselt kontrollitavad tegevused ja ühisettevõtted. Praegu kehtiv võimalus valida ühisettevõtte arvestusmeetodiks proportsionaalne konsolideerimine on elimineeritud. Ühisettevõtetes osaluse omanikel on kohustuslik kasutada kapitaliosaluse meetodit. Kontsern hindab standardi mõju finantsaruandele.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju kontsernile.

1.4. Konsolideerimine

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

Konsolideerimisel on elimineeritud kontsernisiseste 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 emiteeritud 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 kohekselt 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

Kontsern käsitleb 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.

1.6. Sidusettevõtted

Sidusettevõtted on ettevõtted, kus kontsern omab olulist mõju, kuid mitte kontrolli tegevus- ja finantspoliitika üle. Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui emaettevõtte omab 20 kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse algselt soetusmaksumuses ning edaspidi kapitaliosaluse meetodil. Investeeringud sidusettevõtetesse sisaldavad soetamisel identifitseeritud firmaväärtust.

Kontserni osa sidusettevõtte pärast omandamiskuupäeva tekkinud kasumis või kahjumis kajastatakse kontserni kasumiaruandes ning kontserni osa sidusettevõtte muus koondkasumis kajastatud omandamiskuupäevajärgselt tekkinud muutustes kajastatakse kontserni muus koondkasumis. 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, ühisettevõtmisi 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 Euroopa Panga valuutakursid (kuni 31.12.2010 Eesti Panga valuutakursid). Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Panga (kuni 31.12.2010 Eesti Panga) valuutakursside alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Välismaal asuvate tütarettevõtete arvestusvaluutaks on nende majanduskeskkonna valuuta, mistõttu konsolideerimisel on nende tütarettevõtete aruanded välisvaluutast ümber arvestatud eurodesse; seejuures vara ja kohustuste kirjed on ümber hinnatud bilansipäeva Euroopa Panga (kuni 31.12.2010 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* ja konsolideeritud koondkasumiaruandes kirjel *Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel*.

1.10. Finantsvarad

Kontsernis kajastatakse finantsvarade oste ja müüke tehingupäeval.

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist liigitatakse kontsernis investeeringuid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad;
- laenud ja nõuded;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud;
- müügiootel finantsvarad.

Juhtkond määrab finantsvarade liigituse nende esmasel kajastamisel.

Ettevõtte puuduvad lunastustähtajani hoitavad investeeringud, finantsvarad õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande ja müügiootel 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 õiglasel väärtuses ilma tehingukuludeta. Pärast esmast arvele võtmist kajastab kontsern laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused), arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, 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 kuluks (vt ka p.1.11).

1.11. Vara väärtuse langus

Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses

Ettevõtte hindab iga 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 ettevõtte 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 krediidireitingu 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 kulu-dest, 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 neto- realiseerimisväärtus. 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 vara-objektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust 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 võõrandamise 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 õiglasel 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 kontserni finantskohustused kuuluvad kategooriasse „muud finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses“.

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenukohustused ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglasel 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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel 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. 2011. aastal on väljamakstavate dividendide maksumääraks 21/79 (2010. aastal kehtis samuti maksumäär 21/79) netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

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

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

Kontserni kuuluvad Läti, Leedu ja Ukraina juriidilised isikud arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi, Leedu Vabariigi ja Ukraina Vabariigi seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse ettevõtete kasum 15%lise tulumaksumääraga (2010: 15%), Leedu Vabariigis 15%lise tulumaksumääraga (2010: 15%) ja Ukraina Vabariigis 23%lise tulumaksumääraga (2010: 25%).

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.

Eraldisi 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 koheaselt kuluna. Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatakse eraldi vastavalt lõpuleviimata ehituslepingute osadele (lisa 1.22).

1.21. Tulu

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses.

Tulu ehitusteenuse osutamisest kajastatakse vastavalt valmidusastme meetodile (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. Lepingu tegelikud kulud koosnevad ehituslepingu otse- ja üldkuludest.

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

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

1.23. 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 investeringutena 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 koheaselt kasutada ilma olulise mõjuta kontserni finantsseisundile. Rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudset meetodit.

1.24. 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.

1.25. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Igale majandusaastale 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.

1.26. 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.

1.27. Dividendid

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

1.28. Segmendiaruandlus

IFRS 8 „Tegevussegmentid“ kehtestab 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 segmendile jagatavate ressursside osas ja hindamaks selle tulemuslikkust.

Kontserni juhatus jälgib tegevust lähtudes sisemisest juhtimisinformatsioonist järgmiste segmentide lõikes:

- hoonete ehitus,
- rajatiste ehitus,
- teedeehitus,
- 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 segmendile ja segmendi 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 ehitis) 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 2011. aasta varude allahindlus olnud 6477 tuhande euro (2010: 6856 tuhande euro) võrra suurem, sh maa müügiks 1776 tuhat eurot (2010: 1727 tuhat eurot), lõpetamata toodang 3224 tuhat eurot (2010: 3183 tuhat eurot), valmistoodang 987 tuhat eurot (2010: 1282 tuhat eurot) ja kinnisvara soetamisega seotud ettemaksed 490 tuhat eurot (2010: 664 tuhat eurot). Väärtuse alahindamisel 10% võrra (varade realiseerimisel on tulud 10% võrra suuremad) oleks 2011. aasta varude allahindlus 2502 tuhande euro (2010: 1729 tuhande euro) võrra väiksem, sh maa müügiks 453 tuhat eurot (2010: 227 tuhat eurot), lõpetamata toodang 831 tuhat eurot (2010: 270 tuhat eurot), valmistoodang 728 tuhat eurot (2010: 758 tuhat eurot) ja kinnisvara soetamisega seotud ettemaksed 490 tuhat eurot (2010: 474 tuhat eurot).

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 1308 tuhande eurone (2010: 1420 tuhande eurone) kapitaliosaluse meetodil kajastavate finantsinvesteeringute vähenemine, ja vastupidi, kui juhtkonna hinnang oleks olnud 10% võrra optimistlikum, oleks sellega kaasnenud 1128 tuhande eurone (2010: 9 tuhande eurone) suurenemine.

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 31.12.2011 on lõpetamata ehitusteenuste valmidusastme hindamise tulemusena kahjumlike lepingute eraldise summa 3526 tuhat eurot (2010: 2226 tuhat eurot) (lisa 29). Riskianalüüs näitas, et muutus hinnangus ehituslepingute täitmiseks tehtavate kulude osas +/-5% tooks kaasa puhaskasumi muutuse vastavalt -22 419/+11 287 tuhat eurot (2010: -17 035/+7262 tuhat eurot).

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.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad võimalikud allahindlused. Juhtkonna hinnangul ei erine kinnisvarainvesteeringute raamatupidamislik väärtus seisuga 31.12.2011 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 peatakse samaaegselt ka intressikulude kapitaliseerimine varude soetamismaksumusse ning laenukasutuse kulud kajastatakse perioodi intressikuludena.

2011. aastal tehtud laenukasutuse kuludest kapitaliseeriti 94 tuhat eurot (2010: 3 tuhat eurot) (lisa 27).

Lisa 3. Tegevussegmentid

Kõrgeim äriotsustaja, kelleks on emaettevõtte ASi Merko Ehitus 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 segmentid tegelevad ehitusteenuse müügiga, välja arvatud kinnisvaraarenduse segment, mille müügitulu koosneb müügiks arendatud korterite realiseerimisest.

2011 <i>tuhandetes eurodes</i>	Hooned	Rajatised	Teed	Kinnisvara- arendus	Muud	Segmentid kokku
Segmenti müügitulu	68 837	109 928	52 019	24 014	2 588	257 386
Segmentidevaheline müügitulu	(4 089)	(19 177)	(8 718)	(5 107)	(973)	(38 064)
Müügitulu välisklientidelt	64 748	90 751	43 301	18 907	1 615	219 322
Kulum (lisa 4)	(72)	(212)	(1 161)	(90)	(302)	(1 837)
Varude allahindlused (lisa 4, 18)	-	-	-	(4 562)	-	(4 562)
Varude allahindluse tühistamine (lisa 4, 18)	-	-	-	252	-	252
Eraldiste moodustamine (lisa 29, 30)	(860)	(536)	(2 878)	(338)	(278)	(4 890)
Kasum (kahjum) sidus- ja ühissettevõtetelt (lisa 20)	-	17	-	(1 457)	320	(1 120)
Muud finantstulud (-kulud) (lisa 9, 10)	430	(12)	-	(190)	(30)	198
sh intressitulud	971	-	-	-	-	971
intressikulud	(541)	(12)	-	(179)	(29)	(761)
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	5 010	1 922	(5 736)	(4 906)	(72)	(3 782)
Segmentide vara	21 704	31 448	25 171	108 002	5 843	192 168
sh sidus- ja ühissettevõtted (lisa 20)	-	18	-	7 367	2 601	9 986

2010 <i>tuhandetes eurodes</i>	Hooned	Rajatised	Teed	Kinnisvara- arendus	Muud	Segmentid kokku
Segmenti müügitulu	70 630	61 296	36 403	23 507	1 801	193 637
Segmentidevaheline müügitulu	(5 498)	(7 609)	(3 892)	(3 665)	(1 054)	(21 718)
Müügitulu välisklientidelt	65 132	53 687	32 511	19 842	747	171 919
Kulum (lisa 4)	(106)	(668)	(1 042)	(36)	(84)	(1 936)
Varude allahindlused (lisa 4, 18)	-	-	-	(1 591)	-	(1 591)
Varude allahindluse tühistamine (lisa 4, 18)	-	-	-	572	-	572
Eraldiste moodustamine (lisa 29, 30)	(669)	(1 026)	(1 418)	(78)	-	(3 191)
Kasum (kahjum) sidus- ja ühissettevõtetelt (lisa 20)	-	-	-	(96)	(302)	(398)
Intressikulud (lisa 10)	-	(6)	-	(179)	-	(185)
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	5 919	5 002	(420)	1 860	(27)	12 334
Segmentide vara	14 259	12 150	22 314	117 374	3 530	169 627
sh sidus- ja ühissettevõtted (lisa 20)	-	2	-	8 770	2 281	11 053

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara summas 28 169 tuhat eurot (2010: 25 954 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, laenud v.a laenud sidus- ja ühisettevõtetele, maksude ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

Segmentide maksustamiseelse kasumi (kahjumi) seostamine kontserni kasumiga (kahjumiga)

	2011	2010
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	(3 782)	12 334
Jaotamata tulud (kulud)		
turustuskulud (lisa 5)	(2 104)	(2 193)
üldhalduskulud (lisa 6)	(7 910)	(8 724)
sh eraldiste moodustamine (lisa 29)	(20)	(107)
muud ärikulud ja -tulud	(443)	380
sh eraldiste moodustamine (lisad 8, 29)	(1 013)	-
finantskulud ja -tulud (lisad 9, 10)	204	(27)
sh intressitulud	91	592
intressikulud	(388)	(723)
Kokku kasum (kahjum) enne maksustamist	(14 035)	1 770

Jaotamata finantskulude ja -tulude hulgas kajastub finantstulu pangadeposiitidelt, kasum (kahjum) valuutakursi muutusest, mit-tekapitaliseeritavad laenuintressikulud ja muud finantskulud ja -tulud.

Müügitulu klientide asukoha järgi

	2011	2010
Eesti	162 217	124 262
Läti	41 754	43 168
Leedu	15 351	4 489
Kokku	219 322	171 919

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

	31.12.2011	31.12.2010
Eesti	19 154	19 760
Läti	532	746
Leedu	111	2 334
Kokku	19 797	22 840

Lisa 4. Müüdnud toodangu kulu

<i>tuhandetes eurodes</i>	2011	2010
Ehitusteenused	113 632	82 481
Materjal	45 956	30 405
Ostetud kinnisvara müügiks	17 941	10 659
Tööjõukulu	16 448	14 961
Ehitusmehhanismid ja transport	11 244	7 849
Projekteerimine	1 964	1 571
Varude allahindlus (lisa 18)	4 562	1 591
Varude allahindluse tühistamine (lisa 18)	(252)	(572)
Kinnisvara halduskulud	313	276
Kulum	1 837	1 936
Muud kulud	9 283	7 948
Müüdnud toodangu kulu kokku	222 928	159 105

Lisa 5. Turustuskulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2011	2010
Tööjõukulu	1 186	1 143
Ehituskonkursid	109	146
Reklaam, sponsorlus	293	361
Transport	155	128
Kulum	16	26
Muud kulud	345	389
Turustuskulud kokku	2 104	2 193

Lisa 6. Üldhalduskulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2011	2010
Tööjõukulu	4 838	5 190
Kontorikulud, sideteenused	508	442
Transport	506	529
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	686	756
Kulum	389	464
Arvutustehnika ja tarkvara	309	351
Muud kulud	674	992
Üldhalduskulud kokku	7 910	8 724

Lisa 7. Muud äritulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2011	2010
Saadud trahvid, viivised	57	98
Laekunud ebatõenäolised nõuded	66	83
Intressitulud äritegevusest	450	627
Kasum põhivara müügist	722	76
Muud tulud	316	77
Muud äritulud kokku	1 611	961

Lisa 8. Muud ärikulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2011	2010
Trahvid, viivised	29	75
Trahvide eraldise moodustamine (lisa 36)	1 013	-
Kingitused, annetused	146	250
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu (lisa 36)	83	112
Muud kulud	37	41
Muud ärikulud kokku	1 308	478

Lisa 9. Finantstulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2011	2010
Intressitulud	1 062	592
Kasum valuutakursi muutustest	501	102
Muud finantstulud	0	2
Finantstulud kokku	1 563	696

Lisa 10. Finantskulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2011	2010
Intressikulud	1 149	908
Muud finantskulud	12	0
Finantskulud kokku	1 161	908

Lisa 11. Tulumaksukulu

Tulumaks kontserni maksueelselt kasumilt erineb asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksu-
määraga arvatud tulumaksust järgmistel põhjustel:

2011					
<i>tuhandetes eurodes</i>	Läti	Leedu	Ukraina	Eesti	Kokku
Kahjum enne maksustamist	(5 422)	(1 456)	(29)	(7 128)	(14 035)
Tulumaksumäär	15%	15%	23%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksu määraga arvatud tulumaks	813	218	7	-	1 038
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	28	68	-	-	96
Mitte maksustatavate tulude mõju tulumaksule	(24)	(85)	-	-	(109)
Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid	-	(4)	-	-	(4)
Aruandeperioodil kajastamata maksukahjumid	(533)	(328)	(7)	-	(868)
Kontsernisestelt tehingutelt kinnipeetud tulumaks	-	-	-	(274)	(274)
Tulumaksukulu kokku	284	(131)	-	(274)	(121)
sh edasilükkunud ettevõtte tulumaksukulu (lisa 22)	284	(131)	-	-	153
kontsernisestelt tehingutelt kinnipeetud tulumaks	-	-	-	(274)	(274)

2010					
<i>tuhandetes eurodes</i>	Läti	Leedu	Eesti	Kokku	
Kasum (kahjum) enne maksustamist	3 108	(3 685)	2 347		1 770
Tulumaksumäär	15%	15%	0%		
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksu määraga arvatud tulumaks	(466)	553	-		87
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	(115)	(625)	-		(740)
Mitte maksustatavate tulude mõju tulumaksule	65	2	-		67
Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid	-	(5)	-		(5)
Dividendide tulumaksukulu	-	-	(119)		(119)
Tulumaksukulu kokku	(516)	(75)	(119)		(710)
sh ettevõtte tulumaksukulu	(113)	-	(119)		(232)
edasilükkunud ettevõtte tulumaksukulu (lisa 22)	(403)	(75)	-		(478)

Seisuga 31.12.2011 oleks võimalik jaotamata kasumist (arvestades kohustust moodustada aruandeaasta puhaskasumist kohustuslik reservkapital seaduses ette nähtud suuruseni) omanikele dividendidena välja maksta 75 872 tuhat eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 20 168 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2010 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 88 715 tuhat eurot, millega oleks kaasnud tulumaks summas 23 582 tuhat eurot.

Lisa 12. Puhaskasum aktsia kohta

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

	2011	2010
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (-kahjum) (tuhandetes eurodes)	(14 084)	1 229
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700
Tavapuhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	(0,80)	0,07

Kontsernis ei olnud 2010. ja 2011. 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 2012. aastal dividende ei maksta.

2011. aastal maksis emaettevõtte AS Merko Ehitus dividende 1770 tuhat eurot s.o ühe aktsia kohta 0,10 eurot ja 2010. aastal 12 444 tuhat eurot s.o ühe aktsia kohta 0,70 eurot. Mõlemal aastal ei pidanud AS Merko Ehitus maksma tulumaksu seoses tütarettevõtetelt saadud ja varem maksustatud dividendidega.

Lisa 14. Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes eurodes	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	10	8
Arvelduskontod	9 173	937
Üleöö pangadeposiidid	9 327	8 911
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 36)	18 510	9 856

Seisuga 31.12.2011 oli üleöö pangadeposiitide kaalutud keskmine intress 0,12% (31.12.2010: 0,2%).

Lisa 15. Lühiajalised deposiidid

tuhandetes eurodes	31.12.2011	31.12.2010
Üle 3-kuulised tähtajalised pangadeposiidid (lisa 36)	140	2 651

Üle 3-kuuliste tähtajaliste pangadeposiitide kaalutud keskmine intress oli 1,3% (2010: 1,6%) ja keskmine kestvus seisuga 31.12.2011 oli 177 päeva (2010: 106 päeva).

Lisa 16. Nõuded ja ettemaksed

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu (lisa 36)		
ostjatelt laekumata arved	36 151	21 748
sh seotud osapooltelt (lisa 34)	239	32
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(544)	(1 159)
Nõuded ostjate vastu kokku	35 607	20 589
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	618	1 184
muud maksud	5	17
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks kokku	623	1 201
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 33, 36)	16 016	13 557
Muud lühiajalised nõuded		
lühiajalised laenud (lisad 17, 36)	7 673	6 500
sh seotud osapooltelt (lisa 34)	1 343	1 557
intressinõuded (lisa 36)	881	808
sh seotud osapooltelt (lisa 34)	784	558
muud lühiajalised nõuded (lisa 36)	1 444	190
sh seotud osapooltelt (lisa 34)	4	4
Muud lühiajalised nõuded kokku	9 998	7 498
Ettemaksed teenuste eest		
ettemaksed ehitusteenuste eest	1 499	1 364
ettemakstud kindlustusmaksed	296	254
muud ettemakstud kulud	410	475
Ettemaksed teenuste eest kokku	2 205	2 093
Nõuded ja ettemaksed kokku	64 449	44 938

Nõuded ostjate vastu maksutähtaegade lõikes

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2011		31.12.2010	
Maksetähtaeg saabumata	29 714	83,4%	15 751	76,5%
Üle tähtaja 1-30 päeva	4 686	13,2%	1 688	8,2%
Üle tähtaja 31-60 päeva	120	0,3%	261	1,3%
Üle tähtaja 61-90 päeva	232	0,7%	312	1,5%
Üle tähtaja 91-120 päeva	376	1,0%	278	1,4%
Üle tähtaja 121-180 päeva	380	1,1%	274	1,3%
Üle tähtaja üle 180 päeva	99	0,3%	2 025	9,8%
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 36)	35 607	100%	20 589	100,0%

2011. aastal toimus tellijate maksedistsipliini halvenemine. Kuigi üle tähtaja arvete osakaal vähenes aastaga 23,5%lt kogunõuetest 16,6%ni, kasvas keskmine nõue tellijale päevades aastaga 44 päevalt 59 päevani. 2011. aastal kajastas kontsern bilansis ebatõenäoliselt laekuvaid arveid 544 tuhat eurot (2010: 1159 tuhat eurot) ning kandis maha laekumata arveid summas 82 tuhat eurot (2010: 112 tuhat eurot). Juhtkonna hinnangul on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded tasutakse ostjate poolt. Bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 5893 tuhat eurot.

Ettevõtte krediidiriski osas vaata detailsemalt lisa 36.

Lisa 17. Antud laenud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2011	2010
Ühisettevõtetele antud laenud		
Laenu jääk aasta alguses	4 755	2 262
Välja antud	122	2 503
Laekunud	-	(6)
Kursivahe	53	(4)
Laenu jääk aasta lõpus (lisad 34, 36)	4 930	4 755
sh lühiajaline osa	1 343	-
pikaajaline osa 1...5 aastat	3 587	4 755
Keskmine sisemine intressimäär 6,0% (2010: 5,6%)		
Ühise kontrolli all olevatele ettevõtetele antud laenud		
Laenu jääk aasta alguses	1 557	2 936
Välja antud	-	-
Laekunud	(1 557)	(929)
Laenu ümberliigitamine ettemakseks kinnistu eest	-	(450)
Kursivahe	-	-
Laenu jääk aasta lõpus (lisad 34, 36)	-	1 557
sh lühiajaline osa	-	1 557
Keskmine sisemine intressimäär 6,3% (2010: 6,3%)		
Laenud mitteseotud juriidilistele isikutele		
Laenu jääk aasta alguses	6 400	2 385
Välja antud	188	5 482
Nõude ümberliigitamine antud laenuks	5 183	1 727
Laekunud	(4 052)	(3 194)
Allahindlus (lisa 36)	(1)	-
Kursivahe	14	-
Laenu jääk aasta lõpus	7 732	6 400
sh lühiajaline osa	6 223	4 932
pikaajaline osa 1...5 aastat	1 509	1 468
Keskmine sisemine intressimäär 7,7% (2010: 7,0%)		
Laenud mitteseotud füüsilistele isikutele		
Laenu jääk aasta alguses	111	-
Välja antud	-	111
Laekunud	(4)	-
Laenu jääk aasta lõpus	107	111
sh lühiajaline osa	107	11
pikaajaline osa 1...5 aastat	-	100
Keskmine sisemine intressimäär 4,8% (2010: 3,5%)		
Antud laenud kokku		
Laenu jääk aasta alguses	12 823	7 583
Välja antud	310	8 096
Nõude ümberliigitamine antud laenuks	5 183	1 727
Laekunud	(5 613)	(4 129)
Laenu ümberliigitamine ettemakseks kinnistu eest	-	(450)
Allahindlus	(1)	-
Kursivahe	67	(4)
Laenu jääk aasta lõpus	12 769	12 823
sh lühiajaline osa (lisad 16, 36)	7 673	6 500
pikaajaline osa 1...5 aastat (lisad 21, 36)	5 096	6 323

Kõik bilansipäeva seisuga kajastatud antud laenud on hea kvaliteediga.

Lisa 18. Varud

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2011	31.12.2010
Tooraine ja materjal	807	962
Lõpetamata toodang	33 056	31 826
Valmistoodang	10 549	12 834
Müügiks ostetud kaubad		
ostetud kinnistud müügiks	36 570	39 513
<i>sh looduskaitsealused kinnistud*</i>	3 163	3 813
ostetud muud kaubad müügiks	1 062	1 173
Müügiks ostetud kaubad kokku	37 632	40 686
Ettemaksed varude eest		
ettemaksed kinnisvara eest	5 560	6 641
sh seotud osapooltelt (lisa 34)	3 810	4 741
ettemaksed muude varude eest	230	99
Ettemaksed varude eest kokku	5 790	6 740
Varud kokku	87 834	93 048

* Looduskaitsealadel asuvatele kinnistutele kehtivad ranged ehituspiirangud ning nende kasutamine arendustegevuseks otseselt ega kaude ei ole võimalik. Vastavalt Eesti Vabariigi looduskaitseseadusele võib kaitsealal, hoiualal või püselupaigas asuvat kinnisasja, mille sihtotstarbelist kasutamist ala kaitsekord oluliselt piirab, riigi ja maa omaniku kokkuleppel võõrandada riigile kinnisasja väärtusele vastava tasu eest (Eesti Vabariigi looduskaitseseaduse §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, naabrusesõigused), samuti seadustest, välja arvatud kinnisasja omandamise aluseks olevast kaitsekorrast 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.

Seisuga 31.12.2011 on varusid allahinnatud nende neto realiseerimisväärtuseni 4562 tuhande euro võrra (2010: 1591 tuhande euro võrra) ning tühistatud eelnevalt tehtud allahindlusi summas 252 tuhat eurot (2010: 572 tuhat eurot) (lisa 2, 4, 36).

Seisuga 31.12.2011 on laenude tagatisteks panditud varusid kokku summas 38 286 tuhat eurot (31.12.2010: 42 810 tuhat eurot) (lisa 31).

	Bilansiline maksumus enne allahindlust	Allahindlus	Allahindluse tühistamine	Bilansiline maksumus pärast allahindlust
31.12.2011				
Valmistoodang	10 402	-	147	10 549
Lõpetamata toodang	35 356	(2 300)	-	33 056
Ostetud kinnistud müügiks	37 586	(1 121)	105	36 570
Ettemaksed kinnisvara eest	6 701	(1 141)	-	5 560
Kokku	90 045	(4 562)	252	85 735
31.12.2010				
Valmistoodang	12 826	-	8	12 834
Lõpetamata toodang	32 075	(813)	564	31 826
Ostetud kinnistud müügiks	39 797	(284)	-	39 513
Ettemaksed kinnisvara eest	7 135	(494)	-	6 641
Kokku	91 833	(1 591)	572	90 814

Lisa 19. Tütarettevõtete aktsiad ja osad

tuhandetes eurodes	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2011	31.12.2010		
ASi Merko Ehitus tütarettevõtted				
AS Gustaf	85	85	Pärnu	ehitus
AS Merko Tartu	66	66	Tartu	ehitus
Ringtee Tehnopol 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 Jõgeva Haldus (endise nimega 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 Constanca	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 Tähelelinna Kinnisvara	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Mineraal	100	100	Tallinn	kaevandamine
AS Merko Infra	100	100	Tallinn	ehitus
AS Merko Ehitus Eesti	100	-	Tallinn	ehitus
OÜ Merko Property	100	-	Tallinn	kinnisvara
Merko Ukraine LLC	100	100	Ukraina Vabariik, Harkov	ehitus

2011. aasta septembris tehti ASi Merko Infra ja detsembris Tallinna Teede ASi aktsiakapitali täiendavaid sissemaksid vastavalt 6395 tuhat eurot ja 1500 tuhat eurot.

2011. aasta 28. novembril asutas AS Merko Ehitus tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti, kuhu viidi kontsernisisese restruktureerimise käigus alates 1. jaanuarist 2012 üle kogu ehitustegevus Eestis. Vastavalt restruktureerimise kavale antakse bilansipäevajärgselt üle veel seitsme Eestis tegutseva tütarettevõtte osalused. Nendeks ettevõteteks on: AS Merko Infra, AS Gustaf, AS Merko Tartu, Tallinna Teede AS, OÜ Gustaf Tallinn, OÜ Fort Ehitus ja OÜ Mineraal.

2011. aasta 6. detsembril asutas AS Merko Ehitus kinnisvaraarenduseks tütarettevõtte OÜ Merko Property, mis aruande koostamise päeval ei ole veel majandustegevust alustanud.

2011. aasta 15. augustil asutati tütarettevõtte OÜ Pallasti Kinnisvara, kuhu kontsernisiselt soetati kinnisvarainvesteeringuna büroohoone. 20. detsembril 2011 müüdi OÜ Pallasti Kinnisvara. Kuna tegemist oli ühe-vara ettevõttega, siis ettevõtte soetust ja müüki ei kajastatud äriühendusena.

Tütarettevõtete soetamine 2010. aastal.

2010. aasta 8. detsembril asutas AS Merko Ehitus tütarettevõtte Merko Ukraine LLC, mille põhitegevusalaks on ehitustegevus. 2010. aasta 3. veebruaril osteti mittekontrollivatelt aktsionäridelt 10% ASi Gustaf aktsiatest.

Tütarettevõttes AS Gustaf täiendava 10%lise osaluse soetamine

tuhandetes eurodes

Soetatud osalus	10%
Soetatud mittekontrolliva osaluse väärtus	137
Soetusmaksumus	137

Rahavood tütaretevõtte soetamisest

Ostetud AS Gustaf aktsiate soetusmaksumus	137
Müüja poolt 2006. aastal soetatud AS Gustaf aktsiate eest tasumata osa	(64)
Eelnimetatud tasumata osalt arvestatud intressid	(2)
Rahavood tütaretevõtete soetusest	71

Lisa 20. Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad ja osad

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2011	31.12.2010		
ASi Merko Ehitus sidusettevõtte				
AS TMB (endine AS Tartu Maja Betoontooted)	25	25	Tartu	betoonelemendid
ASi Merko Ehitus ühisettevõtted				
OÜ Unigate	50	50	Tallinn	kinnisvara
Poolkoksímäe Sulgemise OÜ	50	50	Tallinn	ehitus
SIA Merks ühisettevõtte				
SIA Zakusala Estates	50	50	Läti Vabariik, Riia	kinnisvara
ASi Merko Tartu ühisettevõtte				
OÜ Kortermaja	50	50	Tartu	kinnisvara

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

tuhandetes eurodes	Inves- teering 31.12.2010	Muutused 2011. aastal			Inves- teering 31.12.2011
		kasum (kahjum) ettevõtetelt	dividendid	kursi- muutused	
ASi Merko Ehitus sidusettevõtte					
AS TMB	2 281	320	-	-	2 601
ASi Merko Ehitus ühisettevõtted					
OÜ Unigate	61	(1)	-	-	60
Poolkoksímäe Sulgemise OÜ	2	16	-	-	18
SIA Merks ühisettevõtte					
SIA Zakusala Estates	8 616	(1 448)	-	112	7 280
ASi Merko Tartu ühisettevõtte					
OÜ Kortermaja	93	(7)	(59)	-	27
Ühisettevõtted kokku	8 772	(1 440)	(59)	112	7 385
Sidus- ja ühisettevõtted kokku	11 053	(1 120)	(59)	112	9 986

tuhandetes eurodes	Investeering 31.12.2009	Muutused 2010. aastal				Investeering 31.12.2010
		asutamine ja likvideeri- mine	kasum (kahjum) ettevõtetelt	dividendid	kursimuutu- sed	
ASi Merko Ehitus sidusettevõtte						
AS TMB	2 583	-	(302)	-	-	2 281
ASi Merko Ehitus ühisettevõtted						
OÜ Unigate	62	-	(1)	-	-	61
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	-	2	-	-	-	2
SIA Merks ühisettevõtted						
PS Merks Terbe Lat	2	(2)	-	-	-	-
SIA Zakusala Estates	8 688	-	(70)	-	(2)	8 616
ASi Merko Tartu ühisettevõtte						
OÜ Kortermaja	132	-	(25)	(14)	-	93
Ühisettevõtted kokku	8 884	-	(96)	(14)	(2)	8 772
Sidus- ja ühisettevõtted kokku	11 467	-	(398)	(14)	(2)	11 053

Erinevus OÜ Kortermaja investeeringu bilansilise väärtuse ja osaluse investeeringuobjekti omakapitali vahel seisuga 31.12.2010 summas 17 tuhat eurot tuleneb omavaheliste tehingute realiseerimata kasumist.

Erinevus SIA Zakusala Estates investeeringu väärtuse ja osaluse investeeringuobjekti omakapitali vahel seisuga 31.12.2011 summas 7376 tuhat eurot tuleneb ühisettevõtte poolt 2010. aasta detsembris erastatud 126 tuhande m² kinnistu Riia kesklinnas Zakusala saarel soetusmaksumuse ja turuväärtuse vahest. Seisuga 31.12.2010 oli vastav erinevus 8678 tuhat eurot, 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.

Sidusettevõtte tuhandetes eurodes	Varad 31.12.	Kohustused 31.12.	Müügitulu	Puhaskasum (-kahjum)
2011				
AS TMB	14 477	4 073	21 897	1 297
2010				
AS TMB	12 506	3 380	15 535	(1 008)

Ühisettevõtted tuhandetes eurodes	Varad 31.12.		Kohustused 31.12.		Oma- kapital 31.12.	Tulud	Kulud	Puhas- kasum (-kah- jum)
	käibe- vara	põhi- vara	lühiajali- sed	pikaaja- lised				
2011								
OÜ Unigate	3 637	-	3 517	-	120	-	1	(1)
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	596	161	721	-	36	4 103	4 070	33
SIA Zakusala Estates	70	4 054	462	3 854	(192)	-	67	(67)
OÜ Kortermaja	68	-	14	-	54	140	188	(48)
Kokku	4 371	4 215	4 714	3 854	18	4 243	4 326	(83)
2010								
OÜ Unigate	3 402	-	40	3 240	122	0	3	(3)
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	93	6	96	-	3	768	768	-
SIA Zakusala Estates	4 055	-	472	3 706	(123)	2	142	(140)
OÜ Kortermaja	241	-	20	-	221	292	389	(97)
Kokku	7 791	6	628	6 946	223	1 062	1 302	(240)

Lisa 21. Muud pikaajalised laenud ja nõuded

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2011	31.12.2010
Pikaajalised laenud (lisad 17, 36)	5 096	6 323
sh seotud osapooltelt (lisa 34)	3 587	4 755
Pikaajalised intressinõuded (lisa 36)	17	308
sh seotud osapooltelt (lisa 34)	-	288
Pikaajaline pangadeposiit (lisa 36)*	180	319
Pikaajaline nõue tütarettevõtte ostja vastu (lisa 36)**	96	96
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu (lisa 36)	11 676	1 212
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	17 065	8 258

* Pikaajaline pangadeposiit summas 145 tuhat eurot tähtajaga 28. detsember 2012 intressimääraga 4,63% on panditud ehituslepingu tellijale antud garantii tagatiseks. Deposiit summas 35 tuhat eurot 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

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

<i>tuhandetes eurodes</i>			
31.12.2011	Läti	Leedu	Kokku
Edasilükkunud tulumaksukohustus			
muude võlgade mõju	-	(1 764)	(1 764)
muud mõjud	-	(15)	(15)
edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse tasaarvestus	-	1 648	1 648
Edasilükkunud tulumaksukohustus	-	(131)	(131)
Edasilükkunud tulumaksuvara			
edasikantud kasutamata maksukahjumid	-	629	629
materiaalse põhivara jääkmaksumuse mõju	(12)	-	(12)
valmidusastme meetodi rakendamise mõju	47	46	93
nõuete allahindluse mõju	32	17	49
varude allahindluse mõju	804	198	1 002
moodustatud eraldiste mõju	-	17	17
muude võlgade mõju	-	1 509	1 509
muud mõjud	231	-	231
edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse tasaarvestus	-	(1 648)	(1 648)
Edasilükkunud tulumaksuvara	1 102	768	1 870
Edasilükkunud tulumaksukulu (-tulu) aruandeaastal (lisa 11)	(284)	131	(153)
31.12.2010			
Edasilükkunud tulumaksukohustus	-	-	-
Edasilükkunud tulumaksuvara			
edasikantud kasutamata maksukahjumid	-	487	487
materiaalse põhivara jääkmaksumuse mõju	(6)	-	(6)
valmidusastme meetodi rakendamise mõju	42	240	282
nõuete allahindluse mõju	67	20	87
varude allahindluse mõju	306	-	306
moodustatud eraldiste mõju	-	21	21

muutunud tulumaksumäära mõju	-	-	-
muud mõjud	394	-	394
Edasilükkunud tulumaksuvara	803	768	1 571
Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 11)	403	75	478

Kuigi aruandeperioodil olid Läti ja Leedu tütaretttevõtetes finantstulemused negatiivsed, on juhtkonna hinnangul tõenäoline, et tulevikus tekib maksustatavat kasumit, mille suhtes saab edasikantud maksukahjumeid kasutada.

Lisa 23. Kinnisvarainvesteeringud

<i>tuhandetes eurodes</i>	Maa	Hoonestus õigus	Ehitised	Lõpetamata ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2009	134	-	1 000	-	1 134
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	-	-	(76)	-	(76)
Jääkmaksumus 31.12.2009	134	-	924	-	1 058
Soetamine	-	-	152	2 418	2 570
Kulum	-	-	(43)	-	(43)
Jääkmaksumus 31.12.2010	134	-	1 033	2 418	3 585
Soetusmaksumus 31.12.2010	134	-	1 152	2 418	3 704
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	-	-	(119)	-	(119)
Jääkmaksumus 31.12.2010	134	-	1 033	2 418	3 585
Kursivahe	2	-	3	-	5
Soetamine	-	-	2 536	1 112	3 648
Müük	-	-	(2 460)	-	(2 460)
Ümberliigitamine	-	21	14	(2 418)	(2 383)
Kulum	-	-	(82)	-	(82)
Jääkmaksumus 31.12.2011	136	21	1 044	1 112	2 313
Soetusmaksumus 31.12.2011	136	29	1 215	1 112	2 492
Akumuleeritud kulum 31.12.2011	-	(8)	(171)	-	(179)
Jääkmaksumus 31.12.2011	136	21	1 044	1 112	2 313

Seisuga 31.12.2011 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest (31.12.2010: 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.

Seisuga 31.12.2011 on laenude tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 642 tuhat eurot (31.12.2010: 611 tuhat eurot) (lisa 31).

Lisa 24. Materiaalne põhivara

<i>tuhandetes eurodes</i>	Maa	Ehitised	Hoonestus- õigus	Masinad ja seadmed	Muu põhi- vara	Lõpetamata ehitus ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2009	825	5 690	29	15 143	5 023	55	26 765
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	-	(710)	(7)	(6 441)	(2 589)	-	(9 747)
Jääkmaksumus 31.12.2009	825	4 980	22	8 702	2 434	55	17 018
Soetamine	-	2	-	2 857	232	46	3 137
Müük	-	-	-	(90)	(62)	-	(152)
Ümberliigitamine	-	-	-	64	39	(101)	2
Mahakandmine	-	-	-	(1)	(2)	-	(3)
Kulum	-	(185)	(1)	(1 752)	(317)	-	(2 255)
Jääkmaksumus 31.12.2010	825	4 797	21	9 780	2 324	-	17 747
Soetusmaksumus 31.12.2010	825	5 692	29	17 608	4 986	-	29 140
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	-	(895)	(8)	(7 828)	(2 662)	-	(11 393)
Jääkmaksumus 31.12.2010	825	4 797	21	9 780	2 324	-	17 747
Realiseerimata kursivahed	-	-	-	2	-	-	2
Soetamine	-	34	-	1 220	421	14	1 689
Müük	-	-	-	(1 288)	(18)	-	(1 306)
Ümberliigitamine	-	-	(21)	9	4	(14)	(22)
Mahakandmine	-	-	-	(2)	(6)	-	(8)
Kulum	-	(185)	-	(1 507)	(353)	-	(2 045)
Jääkmaksumus 31.12.2011	825	4 646	-	8 214	2 372	-	16 057
Soetusmaksumus 31.12.2011	825	5 726	-	16 947	5 169	-	28 667
Akumuleeritud kulum 31.12.2011	-	(1 080)	-	(8 733)	(2 797)	-	(12 610)
Jääkmaksumus 31.12.2011	825	4 646	-	8 214	2 372	-	16 057

Renditud põhivara kohta on toodud andmed lisas 26, rendimaksede kohta lisas 27.

Seisuga 31.12.2011 on laenu tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 5328 tuhat eurot (31.12.2010: 1762 tuhat eurot) (lisa 31).

Lisa 25. Immateriaalne põhivara

<i>tuhandetes eurodes</i>	Firmaväärtus*	Tarkvara	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2009	891	1 108	87	2 086
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	-	(537)	-	(537)
Jääkmaksumus 31.12.2009	891	571	87	1 549
Soetamine	-	91	-	91
Müük	-	(6)	-	(6)
Kulum	-	(126)	-	(126)
Jääkmaksumus 31.12.2010	891	530	87	1 508
Soetusmaksumus 31.12.2010	891	1 160	87	2 138
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	-	(630)	-	(630)
Jääkmaksumus 31.12.2010	891	530	87	1 508
Soetamine	-	64	-	64
Müük	-	(3)	-	(3)
Ümberliigitamine	-	-	(35)	(35)
Kulum	-	(107)	-	(107)
Jääkmaksumus 31.12.2011	891	484	52	1 427
Soetusmaksumus 31.12.2011	891	1 209	52	2 152
Akumuleeritud kulum 31.12.2011	-	(725)	-	(725)
Jääkmaksumus 31.12.2011	891	484	52	1 427

Ettemaksed immateriaalse põhivara eest on seotud eelseisva majandustarkvara uuendamisega kontsernis.

* 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. Projektsiooniperioodi järgseid rahavoogusid ekstrapoleeritakse kasutades mõistlike kasvumäärasid. Tulude ja kulude pikaajaline kasvumäär 2,5% ei ületa eeldatavat pikaajalist majanduskasvu määra Eestis. Projektsiooniperioodil oli eeldatud käibe kasvumäär on keskmiselt 21% (2010: 21%) ja keskmine EBITA marginaal 12% (2010: 12%). Diskontomäärana on kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda, mis arvestab ettevõtte tegevusala ja riskiaset. Juhtkond kasutas eelarvestatud brutorentaabluse leidmisel eelnevate perioodide ärikogemusi. Väärtuse test on käibe kasvu suhtes madala sensitiivsusega, väärtuse langust ei esineks ka 2011. aasta tegeliku müügitulu ja EBITA marginaali püsimise korral.

Lisa 26. Renditud vara

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2011	31.12.2010
Kapitalirendi tingimustel soetatud vara		
Masinad ja seadmed		
Soetusmaksumus	9 004	10 641
Akumuleeritud kulum	(2 854)	(3 351)
sh aruandeperioodi kulum	(716)	(783)
Jääkmaksumus	6 150	7 290
Mittekatkestatava kasutusrendi lepingu tingimustel renditud vara	2011	2010
Maarendilepingud		
Aruandeperioodi maksed	2	-
Järgmiste perioodide maksed:	21	4
tasumised järgmisel aastal	2	1
tasumised 1...5 aastal	8	1
tasumised peale 5. aastat	11	2

Katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2011. aastal sõiduautode kasutusrendimakseid 879 tuhat eurot (2010: 795 tuhat eurot). Ettevõtte puudub kavatsus kasutada aruandeperioodil kasutusrendi tingimustel renditud varade soodusostuoptsiooni. Kapitali ja kasutusrendi lepingud ei sea piiranguid kontserni dividendi- ega finantseerimispoliitikale. Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile.

Lisa 27. Laenukohustused

<i>tuhandetes eurodes</i>	2011	2010
Kapitalirendikohustused		
Rendimaksete nüüdisväärtus aasta alguses	3 948	3 064
Saadud	773	2 331
Tasutud	(1 747)	(1 447)
Rendimaksete nüüdisväärtus aasta lõpus	2 974	3 948
sh lühiajaline osa	825	1 054
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal	2 149	2 894
Aruandeperioodi intressikulu	159	109
Tulevaste rendimaksete miinimumsumma	3 254	4 291
sh lühiajaline osa	941	1 180
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal	2 313	3 111
Keskmine efektiivne intressimäär 3,1% (2010: 3,1%)		
Alusvaluutat EUR ja LVL		
Pangalaenud		
Laenu jääk aasta alguses	14 489	23 117
Saadud	20 798	2 115
Tasutud	(5 484)	(10 750)
Kursivahe	106	7
Laenu jääk aasta lõpus	29 909	14 489
sh lühiajaline osa	8 294	4 374
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	21 615	10 115
Aruandeperioodi intressikulu	771	555
sh kapitaliseeritud intressikulu	94	3
Keskmine efektiivne intressimäär 3,2% (2010: 4,9%)		
Alusvaluutat EUR, LTL ja LVL		

Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt		
Laenu jääk aasta alguses	6 989	6 989
Tasaarveldatud nõudega	(44)	-
Laenu jääk aasta lõpus (lisa 34)	6 945	6 989
sh lühiajaline osa	6 945	6 989
Aruandeperioodi intressikulu	193	169
Keskmine efektiivne intressimäär 3,2% (2010: 2,4%)		
Laenud muudelt ettevõtetelt		
Laenu jääk aasta alguses	313	313
Saadud	197	-
Laenu jääk aasta lõpus	510	313
sh lühiajaline osa	510	137
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	-	176
Aruandeperioodi intressikulu	18	18
Keskmine efektiivne intressimäär 5,5% (2010: 5,5%)		
Laenud kokku		
Laenude jääk aasta alguses	21 791	30 419
Saadud	20 995	2 115
Tasutud	(5 484)	(10 750)
Tasaarveldatud nõudega	(44)	-
Kursivahe	106	7
Laenude jääk aasta lõpus	37 364	21 791
sh lühiajaline osa	15 749	11 500
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	21 615	10 291
Laenukohustused kokku	40 338	25 739
sh lühiajaline osa (lisa 36)	16 574	12 554
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat (lisa 36)	23 764	13 185

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

<i>tuhandetes eurodes</i>	2011	2010
Kapitalirendikohustused		
6-12 kuud	2 320	2 408
Pangalaenud		
kuni 6 kuud	8 825	2 269
6-12 kuud	21 084	12 220
Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt		
6-12 kuud	6 945	6 989
Kokku	39 174	23 886

Laenukohustused, mille intressid vastavalt laenulepingutele on fikseeritud jaotuvad alljärgnevalt:

<i>tuhandetes eurodes</i>	2011	2010
Kapitalirendikohustused	654	1 540
Laenud muudelt ettevõtetelt	510	313
Kokku	1 164	1 853

2011. aasta töi globaalsetele finantsturgudele tagasi mõningase stabiilsuse. Jätakuvalt kallinesid laenude riskimarginaalid. Kontserni pikaajaliste laenulepingute kohta, mis on sõlmitud enne riskimarginaalide tõusu, võime väita, et võetud pangalaenude õiglase väärtus on madalam nende bilansilisest maksumusest. 2011. aastal refinantseeritud laenude õiglase 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

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele (lisa 36)	34 206	15 362
sh seotud osapooltele (lisa 34)	668	15
Võlad töövõtjatele	2 835	2 701
Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	837	730
füüsilise isiku tulumaks	458	442
sotsiaalmaks	871	758
maamaks	118	-
töötuskindlustusmakse	86	78
kohustusliku kogumispensioni makse	28	18
muud maksud	106	25
Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks kokku	2 504	2 051
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 33, 36)	10 314	3 876
Muud võlad (lisa 36)		
intressivõlad	111	88
sh seotud osapooltelt (lisa 34)	34	31
võlg jagunemisel kinnistute eest	6 391	6 391
sh seotud osapooltelt (lisa 34)	6 391	6 391
muud võlad	402	301
Muud võlad kokku	6 904	6 780
Saadud ettemaksed	4 872	8 384
Võlad ja ettemaksed kokku	61 635	39 154

Lisa 29. Lühiajalised eraldised

<i>tuhandetes eurodes</i>	2011	2010
Ehituse garantii kohustuse eraldis		
Jääk aasta alguses	1 112	1 184
Moodustatud	1 063	966
Kasutatud	(815)	(1 038)
Kursivahe	7	-
Jääk aasta lõpus	1 367	1 112
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks		
Jääk aasta alguses	2 226	258
Moodustatud	2 914	2 172
Kasutatud	(1 616)	(204)
Kursivahe	2	-
Jääk aasta lõpus	3 526	2 226
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks		
Jääk aasta alguses	262	926
Moodustatud	1 063	70
Kasutatud	-	(734)
Kursivahe	1	-
Jääk aasta lõpus (lisa 36)	1 326	262

Muud eraldised		
Jääk aasta alguses	74	42
Moodustatud	817	90
Kasutatud	(330)	(58)
Kursivahe	1	-
Jääk aasta lõpus	562	74
Lühiajalised eraldised kokku	6 781	3 674

Lisa 30. Muud pikaajalised võlad

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele (lisa 36)	790	845
Saadud ettemaksed	-	1
Pikaajalised eraldised	66	-
Muud pikaajalised võlad kokku	856	846

Lisa 31. Laenude tagatised ja panditud vara

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

Kommertspandid

	31.12.2011	31.12.2010
Vallasvara	34 320	49 038
Tähtajaline hoius (lisa 21)	145	145
Kokku	34 465	49 183

Hüpoteegid

	31.12.2011	31.12.2010
Varud (lisa 18)	38 286	42 810
Maa ja ehitised (lisa 24)	3 704	72
Muu põhivara (lisa 24)	1 624	1 690
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 23)	642	611
Finantsvarad *	11 759	-
Kokku	56 015	45 183

Aktsiapandid

UAB Merko Statyba on pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Balsiu mokyklos SPV osad Nordea Bank Finland Plc kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimisläen summas 7081 tuhat eurot.

* UAB Merko Statyba on pantinud investeerimisläenu katteks lisaks tütarettevõtte aktsiatele lühi- ja pikaajalisi nõudeid Balsiu koolimaja ostja vastu summas 11 759 tuhat eurot.

Lisa 32. Aktsiakapital

Seoses Eesti Vabariigi liitumisega euroalaga 1. jaanuaril 2011 ja lähtudes 1. juulil 2010 jõustunud äriseadustiku muudatustest viidi läbi ASi Merko Ehitus aktsiakapitali ümberarvestamine 177 000 tuhandelt Eesti kroonilt 11 312 tuhandeks euroks ning võeti kasutusele nimiväärtuseta aktsiad. ASi Merko Ehitus aktsiakapital jaguneb 17 700 tuhandeks nimiväärtuseta nimeliseks aktsiaks. Lisaks suurendati aktsiakapitali fondiemissiooni teel jaotamata kasumi arvelt 688 tuhande euro võrra aktsiate arvestusliku väärtuse suurendamise teel nii, et aktsiakapitali uus suurus on 12 000 tuhat eurot. Aktsia uus arvestuslik väärtus on 0,67797 eurot. 2010. aastal aktsiakapitalis muutusi ei toimunud. Seisuga 31.12.2010 jagunes aktsiakapital summas 11 312 tuhat eurot (177 000 tuhat krooni) 17 700 tuhandeks nimeliseks aktsiaks nimiväärtusega 0,639 eurot (10 krooni).

Täiendav informatsioon on toodud lisa 36 lõigus *Kapitalijuhtimine*.

Lisa 33. Lõpetamata ehituslepingud

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2011	31.12.2010
Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nendele vastav kasum*	395 877	381 198
Esitatud vahearved	(390 175)	(371 517)
Perioodi jooksul arvestatud müügitulu ehitusteenusest	198 294	151 201
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 16, 36)	16 016	13 557
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 28, 36)	(10 314)	(3 876)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed	3 522	8 384

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

* Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nendele vastav kasum on toodud kehtivate ehituslepingute kohta, sh 2010. ja 2009. aastal alustatud lepingud.

Lisa 34. Tehingud seotud osapooltega

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 tütaretevõtted ehk nn sõsaretevõtted;
- sidus- ja ühisettevõtted;
- juhtkonna võtmeisikud (nõukogu ja juhatuse liikmed), nende lähedased sugulased ja nende poolt kontrollitud või olulise mõju all olevad ettevõtted.

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

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 31.12.2011 ja 31.12.2010 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

Kaubad ja teenused

<i>tuhandetes eurodes</i>	2011	2010
Osutatud ehitusteenused		
Emaettevõtte	-	48
Sidus- ja ühisettevõtted	159	128
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1 462	756

Juhtkonna liikmed	27	835
Muud seotud osapooled	2	5
Osutatud ehitusteenused kokku	1 650	1 772
Ostetud ehitusteenused		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	137	143
Ostetud muud teenused		
Emaettevõte	115	1 086
Ostetud ehitusmaterjalid		
Emaettevõte	-	76
Sidus- ja ühisettevõtted	74	-
Muud seotud osapooled	204	6
Ostetud ehitusmaterjalid kokku	278	82
Intressitulud		
Sidus- ja ühisettevõtted	108	86
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	44	160
Intressitulud kokku	152	246
Intressikulud		
Emaettevõte	122	54
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	193	169
Intressikulud kokku	315	223

Saldod seotud osapooltega

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ja ettemaksed		
Nõuded ostjate vastu (lisa 16)		
Emaettevõte	3	5
Sidus- ja ühisettevõtted	23	18
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	187	4
Juhtkonna liikmed	25	-
Muud seotud osapooled	1	5
Nõuded ostjate vastu kokku	239	32
Lühiajalised laenud (lisa 17)		
Sidus- ja ühisettevõtted	1 343	-
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	1 557
Intressinõuded (lisa 16)		
Sidus- ja ühisettevõtted	784	383
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	175
Intressinõuded kokku	784	558
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	4	4
Ettemaksed varude eest (lisa 18)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	3 810	4 741
Nõuded ja ettemaksed kokku	6 180	6 892

Pikaajalised laenud ja nõuded		
Pikaajalised laenud (lisa 17)		
Sidus- ja ühisettevõtted	3 587	4 755
Intressinõuded (lisa 21)		
Sidus- ja ühisettevõtted	-	288
Pikaajalised laenud ja nõuded kokku	3 587	5 043
Laenukohustused		
Lühiajalised laenud ja võlakirjad (lisa 27)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	6 945	6 989
Võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele (lisa 28)		
Emaettevõtte	12	12
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	553	3
Sidus- ja ühisettevõtted	51	-
Muud seotud osapooled	52	-
Võlad tarnijatele kokku	668	15
Intressivõlad (lisa 28)		
Emaettevõtte	15	16
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	19	15
Intressivõlad kokku	34	31
Muud võlad (lisa 28)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	6 391	6 391
Võlad ja ettemaksed kokku	7 093	6 437

Nõuete osas ühise kontrolli all oleva ettevõtte vastu on tehtud 2011. aastal allahindluseid summas 991 tuhat eurot (2010: 494 tuhat eurot), konsolideeritud aruandes kajastus 2010. aastal alla hinnatud summa varude koosseisus ettemaksena. Allahindlused 2011. ja 2010. aastatel väljendasid lepingujärgselt soetatava vara väärtuse langust.

Nõukogu ja juhatuse liikmete töötasud

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete brutotöötasu 2011. aastal oli 1269 tuhat eurot (2010: 1772 tuhat eurot). 2010. aastal reformiti kontserni juhtimisstruktuuri, mille kohaselt kaotati direksioon, mille funktsioonid anti tagasi nõukogule.

Nõukogu ja juhatuse liikmete töösuhte lõpetamise hüvitised

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. Juhatuse liikmete ennetähtaegse tagasikutsumise või volituste lõppemisel uue teenistuslepingu mittesõlmimisel on kohustus maksta hüvitist kokku summas 406 tuhat eurot (2010: 406 tuhat eurot). 2011. aastal juhatuse liikmetele hüvitisi ei makstud (2010: 50 tuhat eurot).

Käendused

AS Merko Ehitus käendab tütar- ja konsolideerimisgrupi ettevõtete liisinglepingutest tulenevaid kohustusi Swedbank Liising ASi ees summas 35 tuhat eurot (31.12.2010: 43 tuhat eurot).

Kontserni käenduslepingute õiglane väärtus ei ole oluline summa, mistõttu ei ole finantsseisundi aruandes seisuga 31.12.2011 ning seisuga 31.12.2010 sellest tulenevat kohustust kajastatud.

Lisa 35. Tingimuslikud kohustused

Kontsern on otnud 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.

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2011	31.12.2010
Ehitusaegne garantii tellijale	22 276	19 339
Pakkumusgarantii	3 309	3 276
Garantiiaja garantii	9 347	9 771
Ettemakse garantii	12 270	10 295
Käendused	1 248	53
Maksegarantii	1 255	171
Tingimuslikud kohustused kokku	49 705	42 905

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 garantii ajal ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamise.

Ettemakse garantii – garant tagab ostjale/tellijale ettemakse 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.

Juriidiliste riskide osas vaata lisa 36 vastavat alalõiku.

Lisa 36. Riskide juhtimine

Finantsriskide juhtimine

1. 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 ja Nordea gruppi kuuluvate pankade üleöödeposiitides või tähtajalistes hoiustes. Swedbank AS ja SEB Pank AS ei oma eraldi Moody'se krediidiireitinguid. Swedbank ASi emaettevõtte Swedbank AB omab Moody'se krediidiireitingut A2, SEB Pank ASi emaettevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB omab Moody'se krediidiireitingut A1. Nordea Bank Finland omab krediidiireitingut Aa2. Juhtkonna hinnangul ei ole kontsernil olulisi krediidiriske.

Finantsvarad, mis on avatud krediidiriskile

tuhandetes eurodes	Jaotus maksetähtaja järgi		Bilansiline väärtus	Tagatis
	1-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2011				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14)	18 510	-	18 510	-
Tähtajalised hoiused (lisa 15, 21)	140	180	320	-
Nõuded ostjatele (lisa 16, 21)	35 607	11 772	47 379	-
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 16, 33)	16 016	-	16 016	-
Antud laenud (lisa 16, 17, 21)	7 673	5 096	12 769	11 152
Intressinõuded (lisa 16, 21)	881	17	898	-
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	1 444	-	1 444	-
Kokku	80 271	17 065	97 336	11 152
31.12.2010				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14)	9 856	-	9 856	-
Tähtajalised hoiused (lisa 15, 21)	2 651	319	2 970	-
Nõuded ostjatele (lisa 16, 21)	20 589	1 308	21 897	-
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 16, 33)	13 557	-	13 557	-
Antud laenud (lisa 16, 17, 21)	6 500	6 323	12 823	1 598
Intressinõuded (lisa 16, 21)	808	308	1 116	-
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	190	-	190	-
Kokku	54 151	8 258	62 409	1 598

Kontserni kliendid on enamjaolt kas suuremad kohalikud ettevõtted või avaliku sektori ettevõtted (seisuga 31.12.2011 oli avaliku sektori osakaal laekumata arvetest 58,3%) teadaoleva ja piisava krediitdivõimega. Tähelepanelikult jälgitakse oma klientide maksekäitumist ning avalikult kättesaadavat infot ettevõtete maksedistsipliini osas.

2011. aastal kajastas kontsern bilansis ebatõenäoliselt laekuvaid arveid summas 544 tuhat eurot (2010: 1159 tuhat eurot) ning kandis maha laekumata arveid summas 82 tuhat eurot (2010: 112 tuhat eurot). 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 tööstus-haru praktikale täiendavate tagatistega.

Antud laenudest 4930 tuhat eurot (31.12.2010: 6312 tuhat eurot) moodustavad laenud ühist kontrolli omavatele ning ühisettevõtetele, millede majandustegevusest omatakse head ülevaadet ning seetõttu ei ole täiendavaid tagatisi nõutud. Seoses laenulepingu mittekohase täitmisega hindas ettevõtte 2011. aastal 1 tuhande euro eest alla mitteseotud juriidilisele isikule antud laenu. Mitteseotud juriidilistele isikutele antud laenud sisaldavad kahte laenu kogusummas 4407 tuhat eurot (31.12.2010: 4598 tuhat eurot), mille saajad ei ole suutnud täita laenulepingust tulenevaid kohustusi tähtaegselt, kuid mis on tagatud hüpoteegi või emaettevõtte 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.

2. Tururisk

Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamus kontserni pangalaenude intressidest on ujuvad ning seotud Euriboriga või ettevõtete asukohamaa pankadevahelise rahaturu intressidega. Kuigi kontserni kapitalistruktuuris 2011. aastal intressikandvate kohustuste osakaal kasvas, hindab juhtkond seda mõõdukaks (31.12.2011 seisuga 18,3% bilansimahust; 31.12.2010 seisuga 13,2% bilansimahust) ning intressikeskkonna muutuste mõju 12-kuu perspektiivis kontserni tulemustele väheoluliseks.

Intressiriskide muutuste mõju finantskuludele.

31.12.2011 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 40 338 tuhat eurot. Laenude intressid sõltusid ettevõtte asukohamaa pankadevahelise rahaturu 3-12 kuuliste laenude baasintressidest ja Euriborist.

Kontserni 2012. aasta maksimaalne kohustuste tagasimaksmise/refinantseerimise vajadus seisuga 31.12.2011 oli 16 574 tuhat eurot. Võetud kohustustest 1164 tuhat eurot on fikseeritud intressiga kohustusi, sh 400 tuhat eurot pikaajalisi kohustusi. 39 174 tuhat eurot kohustusi on seotud ujuva baasintressiga, mis on täies ulatuses avatud Euribori muutusele. 31.12.2011 seisuga oli 12 kuu Euribor 1,947 ning juhtkonna hinnangul võib järgneva 12 kuu keskmine Euribor jääda aastaalguse tasemest kuni 50 baaspunkti võrra madalamaks. Euribori muutus +/- 50 baaspunkti olemasolevate kohustuste mahu juures tähendab kontsernile intressikulude muutust 196 tuhat eurot. Lisaks Euribori riskile kaasneb kohustuste refinantseerimisega majanduskeskkonna muutusest tingitud riskimarginaali muutuse risk. Juhtkonna hinnangul võib 2012. aastal toimuda finantsinstitutsioonide poolt pakutavate finantseerimistingimuste kallinemine 50-100 baaspunkti võrra, sõltuvalt eelneva intressi fikseerimise ajast. Riskimarginaali muutusele avatud kohustuste jääk seisuga 31.12.2011 oli 23 901 tuhat eurot ning +/- 100 baaspunkti muutus riskimarginaalis avaldaks kontserni intressikuludele mõju +/- 239 tuhat eurot.

Valuutarisk

Kontserni majandustegevus toimus enamjaolt kontserni ettevõtete asukohamaa valuutades: Eestis eurodes, Lätis lätides ning Leedus littides. Alates 2011. aasta 1. jaanuarist võeti Eestis kasutusele euro. Läti lati ja Leedu liti vahetuskurs on fikseeritud euro vastu. 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 moodustasid bilansimahust varad EURides 72,0%, LVLides 24,2%, LTLides 3,7% ja USDides 0,1% ning kohustustest kohalikes valuutades vastavalt EURides 86,6%, LVLides 12,9% ja LTLides 0,5% bilansimahust.

3. Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2011 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (*current ratio*) 2,0 (31.12.2010: 2,7) ning maksevõime kattekordaja (*quick ratio*) 1,0 (31.12.2010: 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 7495 tuhat eurot. Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõttel 3500 tuhande eurone käibelaenu limiit ASilt Riverito, mis oli kogu ulatuses kasutamata.

Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur: korralik omakapitali määr – 49,6% bilansimahust ning mõõdukas intressikandvate võlakohustuste osakaal – 18,3% bilansimahust, muutuv majanduskliimas ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks ning parandab oluliselt olemasolevate finantskohustuste pikendamise ning täiendavate käibevahendite kaasamise teostatavust.

Finantsvara/kohustused

tuhandetes eurodes	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2011					
Vara					
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 14)	18 510	-	-	18 510	18 510
Tähtajalised hoiused (lisa 15, 21)	-	140	180	320	320
Nõuded ostjate vastu (lisa 16, 21)	31 261	4 346	11 772	47 379	47 379
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 16, 33)	16 016	-	-	16 016	16 016
Laenud ja intressid (lisa 16, 17, 21)	6 297	2 257	5 113	13 667	13 667
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	202	1 242	-	1 444	1 444
Kokku	72 286	7 985	17 065	97 336	97 336
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisa 28, 30)	32 978	1 228	790	34 996	34 996
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 28, 33)	10 314	-	-	10 314	10 314
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 27)*	356	16 218	23 764	40 338	40 338
Muud võlad (lisa 28)	6 724	180	-	6 904	6 904
Kokku	50 372	17 626	24 554	92 552	92 552
31.12.2010					
Vara					
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 14)	9 856	-	-	9 856	9 856
Tähtajalised hoiused (lisa 14, 15, 21)	-	2 651	319	2 970	2 970
Nõuded ostjate vastu (lisa 16, 21)	19 031	1 558	1 308	21 897	21 897
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 16, 33)	13 557	-	-	13 557	13 557
Laenud ja intressid (lisa 16, 17, 21)	-	7 308	6 631	13 939	13 939
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	57	133	-	190	190
Kokku	42 501	11 650	8 258	62 409	62 409
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisa 28, 30)	13 280	2 082	845	16 207	16 207
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 28, 33)	3 876	-	-	3 876	3 876
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 27)*	1 053	11 501	13 185	25 739	25 739
Muud võlad (lisa 28)	6 463	317	-	6 780	6 780
Kokku	24 672	13 900	14 030	52 602	52 602

* Tulevaste intressimaksete graafikut ei ole võimalik määratlada 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 25 tuhat eurot;
- aktsiaseltsi netovara peab moodustama vähemalt poole ettevõtte aktsiakapitalist, aga mitte vähem kui 25 tuhat eurot.

Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurus või selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas, kusjuures miinimumkapitali suurus peab olema vähemalt $\frac{1}{4}$ maksimumkapitalist.

Vastavalt ASi Merko Ehitus kehtivale põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital 17 700 tuhandest nimiväärtuseta nimelisest lihtaktsiast, mille eest on täielikult tasutud ning aktsiaseltsi põhikirja muutmata võib ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 6000 – 24 000 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2011 oli ASi Merko Ehitus aktsiakapital 12 000 tuhat eurot ja netovara 109 240 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Kapitali juhtimisel juhendatakse printsibiist tagada ettevõtte usaldusväärsus, jätkusuutlik areng ning aktsionäride vara läbi majandusliku. Vastavalt tööstusharus levinud praktikale kasutab kontsern kapitali jälgimiseks võla ja kapitali suhet. Võla ja kapitali suhe arvutatakse netovõla suhtena kogu kapitali. Netovõlg saadakse raha ja pangakontode lahutamisel kogu võlast (konsolideeritud finantsaruande bilansis kajastatud lühi- ja pikaajalised intressikandvad kohustused). Kokku kapital on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali ja netovõla summa. Eeltoodust tulenevalt jälgitakse, et ettevõtte omakapitali suhe varadesse oleks igal ajahetkel vähemalt 40% (31.12.2011: 49,6%, 31.12.2010: 63,8%) ning intressi kandvate kohustuste suhe varadesse ei ületaks 25% (31.12.2011: 18,3%, 31.12.2010: 13,2%). Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaaliga sõlmitud arvelduslaenu lepingus on nõutud, et ettevõtte konsolideeritud omakapitali osakaal kogu varadest ei langeks alla 35%.

Muude riskide juhtimine

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 31.12.2011 moodustatud eraldi summas 1326 tuhat eurot (31.12.2010: 262 tuhat eurot), (lisa 29).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest juriidilistest vaidlustest 31.12.2011 seisuga.

13. septembril 2011. aastal esitasid AS Merko Ehitus ja Tallinna Teede AS Viru maakohtusse ASi Rakvere Vesi vastu hagiavalduse. Hagiavalduses palusid AS Merko Ehitus ja Tallinna Teede AS kohtul muuhulgas tuvastada, et AS Merko Ehitus ja Tallinna Teede AS on 11.07.2011 Rakvere Vesi ASile esitatud ülesütlemisavaldusega kehtivalt öelnud üles riigihanke „Rakvere linna piirkonna torustike projekteerimis- ja ehitushange“ tulemusena AS Merko Ehitus ja Tallinna Teede ASi ning AS Rakvere Vesi vahel sõlmitud ehitustöövõtulepingu nr 114289 (edaspidi: Leping). Samuti palusid AS Merko Ehitus ja Tallinna Teede AS kohtul mõista ASilt Rakvere Vesi välja 220 tuhat eurot ja lisanduvad viivised ning tuvastada, et ASil Rakvere Vesi puudub õigus pöörata sissenõue ASi Merko Ehitus ja Tallinna Teede ASi poolt Lepingu alusel esitatud täitmistagatisele (täitmistagatise summa 760 tuhat eurot). AS Merko Ehitus ja Tallinna Teede AS olid sunnitud esitama Viru maakohtusse hagi, kuna AS Rakvere Vesi ei tunnistanud ASi Merko Ehitus ning Tallinna Teede ASi poolt 11.07.2011 AS Rakvere Vesi oluliste lepingurikkumiste tõttu ASile Rakvere Vesi esitatud Lepingu ülesütlemisavaldust ning viitas võimalusele pöörata sissenõue Lepingu alusel esitatud täitmistagatisele. AS Rakvere Vesi ei ole oma võimaliku kahjunõude suurust täpsustanud. Kontserni juhtkond on seisukohal, et Lepingu ülesütlemine töövõtja poolt 11.07.2011 esitatud ülesütlemisavaldusega oli ASi Rakvere Vesi oluliste lepingurikkumiste tõttu põhjendatud.

9. jaanuaril 2011. aastal algas Harju Maakohtus kohtuprotsess kriminaalasjas 1-09-20251, kus muuhulgas arutatakse ASile Merko Ehitus ja tema tütarettvõtjatele OÜ Metsailu, OÜ Woody ja OÜ Constancia esitatud süüdistust pistise andmises endisele Tallinna linnaametnikule Ivo Parbusele. Prokuratuur süüdistab Merko Ehitust ja tema tütarettvõtjaid tollase juhatuse liikme Tõnu Kortsu kaudu pistise - 25 000 kroonise (1597,80 eurot) Estraveli kinkekaardi ja 410 krooni (26,20 eurot) maksva raamatu „Eesti Talurahva Arhitektuur“ - andmises eesmärgiga kiirendada kinnisvaravaldkonnaga seotud tegevusi Tallinna linnaasutustes. Karistusseadustiku § 44 lg 8 kohaselt võib süüdimõistmise korral kohus mõista juriidilisele isikule rahalise karistuse summas 3,2 kuni 16 000 tuhat eurot. Rahalise karistuse võib mõista ka lisakaristusena koos sundlõpetamisega.

30. märtsil 2012. aastal avalikustas Harju maakohus kohtuotsuse kriminaalasjas 1-09-20251. Harju Maakohtu otsuse kohaselt mõisteti AS Merko Ehitus, OÜ Metsailu, OÜ Woody, OÜ Constancia süüdi karistusseadustiku § 297 lg 3 alusel (pistise lubamine või andmine juriidilise isiku poolt). Otsuse kohaselt karistatakse ASi Merko Ehitus rahalise karistusega summas 300 tuhat eurot, OÜd Woody ja OÜd Constancia mõlemat karistusega 200 tuhat eurot ja OÜd Metsailu karistusega summas 100 tuhat eurot. Vastavalt tulumaksuseadusele kuulub trahv maksustamisele tulumaksuga ning trahvide sissenõutavaks muutmisel tuleb kontserni ettevõtetal tasuda lisaks trahvisummale 213 tuhat eurot tulumaksu. Seoses Harju Maakohtu otsusega moodustati kontsernis bilansipäeva järgselt võimalike trahvide ning sellega kaasneva maksukulu katteks täiendav eraldis kogusummas 1013 tuhat eurot. Riigihangete seaduse § 38 lg 1 p 1 kohaselt ei sõlmi hankija hankepingut isikuga ja kõrvaldab hankemenetlusest pakkuja või taotleja, keda on või kelle seaduslikku esindajat on kriminaalmenetluses karistatud ametialaste süütegude toimepanemise eest ja kelle karistusandmed ei ole karistusregistrist karistusregistri seaduse kohaselt kustutatud. Sellest tulenevalt ei saa AS Merko Ehitus, OÜ Metsailu, OÜ Woody, OÜ Constancia süüdimõistva otsuse jõustumise korral osaleda riigihangetel. Vastav piirang ei puuduta teisi kontserni äriühinguid.

Otsus ei ole jõustunud. Kontserni juhtkond on seisukohal, et ettevõtte ei ole pistist andnud ning on järginud oma tegevuses Eesti Vabariigi kehtivaid seadusi ning esitab otsuse peale apellatsioonikaebuse ringkonnakohtule.

Varade väärtus

Hoolimata majanduskeskkonna mõningasest paranemisest 2011. aastal säilitas ettevõtte tegevuse hindamisel olulise koha kinnisvaraturu riski mõju. Ehitushindade prognoositust kiirem kallinemine 2009/2010 aastal sõlmitud lepingute osas ja Balti kinnisvaraturu aeglasest taastumisest tingituna teenis kontsern arendusprojektide allahindamisest 2011. aastal 5978 tuhat eurot kahjumit (sh kinnistud müügiks 1121 tuhat eurot, ettemaks kinnistute eest 1141 tuhat eurot, lõpetamata toodang 2300 tuhat eurot ja ühisettevõttes tehtud kinnistute allahindlus 1416 tuhat eurot). Varade väärtuse testi tulemusena tühistati varasemalt alla hinnatud kinnistuid müügiks summas 106 tuhat eurot ning valmistoodangu allahindlust summas 146 tuhat eurot. Lisaks kanti 83 tuhat eurot kahjumit lootusetute nõuete mahakandmisest.

Kõige rohkem väljendus tururisk 2011. aastal ehitussektori sisendhindade muutuses. Seoses tugeva nõudlusega Skandinaavia riikides jätkus 2011. aastal ehitussektori sisendite kallinemine, tõusid nii materjalide hinnad, seadmete rent kui tööjõukulud. Võrreldes ehitusturu põhjaga 2009. aastal, on ehitushinnad kasvanud 30-40%. Hindade suur volatiilsus muudab uute projektide eelarvestamise ja projektide planeeritud kuludega valmisenhitamise keeruliseks ning toob endaga kaasa täiendava riski fikseeritud hindadega ehituslepingute teostamisel ning hinnasurve projektide kasumlikkusele. Nimetatud põhjus omas olulist tähtsust kontserni 2011. aasta oodatust nõrgemate tulemuste kujunemisel.

Lisa 37. Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

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

KASUMIARUANNE

<i>tuhandetes eurodes</i>	2011	2010
Müügitulu	111 489	93 835
Müüdud toodangu kulu	(111 969)	(87 984)
Brutokasum (-kahjum)	(480)	5 851
Turustuskulud	(1 229)	(1 527)
Üldhalduskulud	(3 313)	(3 390)
Muud äritulud	8 451	2 891
Muud ärikulud	(519)	(249)
Ärikasum (-kahjum)	2 910	3 576
Finantstulud (-kulud)	(519)	189
Finantstulud (-kulud) investeeringuult tütarettevõtetesse	-	17 991
Kasum (kahjum) enne maksustamist	2 391	21 756
Edasilükkunud tulumaksukulu	(275)	-
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	2 116	21 756

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2011	31.12.2010
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	5 665	2 477
Lühiajalised deposiidid	-	1 500
Nõuded ja ettemaksed	100 836	36 257
Ettemakstud tulumaks	406	406
Varud	21 265	13 108
Müügiootel põhivara	-	54
Käibevara kokku	128 172	53 802
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad või osad	41 867	33 870
Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad või osad	258	258
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	3 147	55 246
Kinnisvarainvesteeringud	21	-
Materiaalne põhivara	1 098	1 156
Immateriaalne põhivara	390	420
Põhivara kokku	46 781	90 950
VARAD KOKKU	174 953	144 752
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	15 810	9 417
Võlad ja ettemaksed	39 017	26 140
Lühiajalised eraldised	2 752	1 585
Lühiajalised kohustused kokku	57 579	37 142
Pikaajalised kohustused		
Muud pikaajalised võlad	10 009	591
KOHUSTUSED KOKKU	67 588	37 733
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	12 000	11 312
Kohustuslik reservkapital	1 131	1 131
Jaotamata kasum	94 234	94 576
OMAKAPITAL KOKKU	107 365	107 019
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	174 953	144 752

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Emaettevõtte <i>tuhandetes eurodes</i>	Aktsiakapital	Kohustuslik reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2009	11 312	1 131	85 264	97 707
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	21 756	21 756
Dividendid	-	-	(12 444)	(12 444)
Saldo 31.12.2010	11 312	1 131	94 576	107 019
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(34 129)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				51 850
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2010				124 740
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	2 116	2 116
Fondi emissioon	688	-	(688)	-
Dividendid	-	-	(1 770)	(1 770)
Saldo 31.12.2011	12 000	1 131	94 234	107 365
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(42 126)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				44 001
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011				109 240

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

RAHAVOOGUDE ARUANNE

<i>tuhandetes eurodes</i>	2011	2010
Äritegevuse rahavoog		
Ärikasum	2 910	3 576
Korrigeerimised:		
põhivara kulum ja väärtuse langus	283	570
(kasum) kahjum põhivara müügist	-	(1)
(kasum) kahjum valdkonna müügist	(4 591)	-
valmidusastme meetodil ehituslepingute tulu korrigeerimine	(279)	(15 362)
intressitulu äritegevusest	(3 921)	(2 789)
eraldiste muutus	936	(496)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	(15 910)	(901)
Varude muutus	(8 092)	(144)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10 943	3 270
Makstud intressid	(519)	(276)
Tagastatud ettevõtte tulumaksu	-	1
Äritegevuse rahavoog kokku	(18 240)	(12 552)
Investeermistegevuse rahavoog		
Tütarettevõtete soetus	(8 000)	(6 430)
Tütarettevõtete müük	14	-
Sidus- ja ühisettevõtete soetus	-	(1)
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide soetus ja laekumine	1 500	24 123
Materiaalse põhivara soetus	(183)	(131)
Materiaalse põhivara müük	51	117
Immateriaalse põhivara soetus	(35)	(13)
Immateriaalse põhivara müük	3	-
Tegevusvaldkonna müük	4 515	-
Antud laenud	(13 309)	(25 441)
Antud laenude tagasimaksed	19 533	6 567
Saadud intressid	3 131	2 742
Saadud dividendid	-	19 077
Investeermistegevuse rahavoog kokku	7 220	20 610
Finantseermistegevuse rahavoog		
Saadud laenud	16 037	414
Laenude tagasimaksed	(22)	(4 853)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	(46)	(44)
Makstud dividendid	(1 770)	(12 444)
Finantseermistegevuse rahavoog kokku	14 199	(16 927)
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 179	(8 869)
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide muutus	(1 500)	(24 123)
Kokku muutus	1 679	(32 992)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 477	11 258
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi alguses	1 500	25 623
Kokku perioodi alguses	3 977	36 881
Valuutakursside muutuste mõju	9	88
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 665	2 477
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi lõpus	-	1 500
Kokku perioodi lõpus	5 665	3 977

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2011. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

ASi Merko Ehitus juhatus on koostanud 2011. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Andres Trink juhatuse esimees



30.03.2012

Alar Lagus juhatuse liige



30.03.2012

Viktor Mõisja juhatuse liige



30.03.2012

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.

Tomas Annus nõukogu esimees



09.04.2012

Tõnu Toomik nõukogu liige



09.04.2012

Teet Roopalu nõukogu liige



09.04.2012

Indrek Neivelt nõukogu liige



09.04.2012

Olari Taal nõukogu liige



09.04.2012



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 2011, konsolideeritud koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhatus 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 arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks 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 2011 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

9 aprill 2012

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

eurodes

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	110 763 733
-------------------------------------	-------------

2011. aasta puhaskasum (-kahjum)	(14 084 939)
----------------------------------	--------------

Kokku jaotamata kasum seisuga 31.12.2011	96 678 794
---	-------------------

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Kohustusliku reservkapitali suurendamiseks	68 764
--	--------

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	96 610 030
---	-------------------

Andres Trink	juhatuse esimees
--------------	------------------



30.03.2012

Alar Lagus	juhatuse liige
------------	----------------



30.03.2012

Viktor Mõisja	juhatuse liige
---------------	----------------



30.03.2012

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

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

www.evli.com

AS LHV Pank

Tartu mnt. 2 Tallinn, 10145 Eesti

Tel: +372 680 0457

Faks: +372 680 0402

e-mail: research@lhv.ee

www.lhv.ee

EMAETTEVÖTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI

Emaettevõtte ASi Merko Ehitus 2011. aasta müügitulu jaotus vastavalt Äriseadustiku §4 lõige 6 alusel kehtestatud Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile EMTAK:

EMTAKi kood		tuhandetes eurodes	
		2011	2010
	Ehitusteenuste müük		
4120	elamute ja mitteeluhoonete ehitus	18 918	33 653
4110	hoonestusprojektide arendus	5 632	7 134
4211	teede ja kiirteede ehitus	21 182	26 855
4221	vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	43 136	14 122
4222	elektri- ja sidevõrkude ehitus	434	4 187
4291	vesiehitus	133	3 060
4213	silla- ja tunneliehitus	792	174
4299	mujal liigitamata rajatiste ehitus	20 841	4 035
	Ehitusteenuste müük kokku	111 068	93 220
	Kinnisvaraala tegevus		
6810	enda kinnisvara ost ja müük	335	601
6820	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	86	14
	Kinnisvaraala tegevus kokku	421	615
	Müügitulu kokku	111 489	93 835



