



AS Merko Ehitus

Kontsern

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus: 01.01.2012

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

Ärinimi: AS Merko Ehitus

Põhitegevusala: ehituse peatöövõtt

Äriregistrikood: 11520257

Aadress: Järvevana tee 9G, 11314 Tallinn

Postiaadress: Pärnu mnt. 141, 11314 Tallinn

Telefon: +372 650 1250

Faks: +372 650 1251

E-post: merko@merko.ee

Kodulehekülg: www.merko.ee

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

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

Juhatus: Andres Trink, Viktor Mõisja

SISUKORD

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS	3
JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE	5
TEGEVUSARUANNE	6
JUHTKONNA DEKLARATSIOON.....	40
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	41
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	41
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	42
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	43
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	44
LISAD.....	45
Lisa 1 Olulised arvestuspõhimõtted.....	45
Lisa 2 Juhtkonnapoolsed hinnangud.....	54
Lisa 3 Tegevussegmendid.....	56
Lisa 4 Müüdud toodangu kulu	59
Lisa 5 Turustuskulud.....	59
Lisa 6 Üldhalduskulud	59
Lisa 7 Muud äritulud	60
Lisa 8 Muud ärikulud.....	60
Lisa 9 Finantstulud	60
Lisa 10 Finantskulud.....	60
Lisa 11 Tulumaksukulu	61
Lisa 12 Puhaskasum aktsia kohta	62
Lisa 13 Dividendid aktsia kohta	62
Lisa 14 Raha ja raha ekvivalendid	62
Lisa 15 Lühiajalised deposiidid	62
Lisa 16 Nõuded ja ettemaksed	63
Lisa 17 Antud laenud	64
Lisa 18 Varud	64
Lisa 19 Tütarettevõtete aktsiad ja osad.....	66
Lisa 20 Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad ja osad	67
Lisa 21 Muud pikaajalised laenud ja nõuded	69
Lisa 22 Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustus	69
Lisa 23 Kinnisvarainvesteeringud	70
Lisa 24 Materiaalne põhivara	71
Lisa 25 Immateriaalne põhivara	72
Lisa 26 Renditud vara	73
Lisa 27 Laenukohustused	74
Lisa 28 Võlad ja ettemaksed	76
Lisa 29 Eraldised	76
Lisa 30 Muud pikaajalised võlad	77
Lisa 31 Laenude tagatised ja panditud vara	77
Lisa 32 Aktsiakapital.....	78
Lisa 33 Lõpetamata ehituslepingud.....	78
Lisa 34 Tehingud seotud osapooltega.....	78
Lisa 35 Tingimuslikud kohustused	80
Lisa 36 Riskide juhtimine	81
Lisa 37 Lisainformatsioon emajettevõtte kohta	87
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2012. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	91
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	92
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	93
OLULISEMAD FINANTSNÄITAJAD PERIOODIL 2007-2012	94
EMAJETTEVÕTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI	98

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

AS Merko Ehitus on 1990. aastal alguse saanud ettevõtte, mis tegutseb täna valdusettevõttena. Ettevõtte kontserni kuuluvad Eestis, Lätis ja Leedus ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad valdusettevõttele kuuluvad ehitusvaldkonna ettevõtted on AS Merko Ehitus Eesti (100%), SIA Merks (100%), UAB Merko Statyba (100%) ning AS Merko Ehitus Eesti kontserni kuuluvad ettevõtted Tallinna Teede AS (100%) ja AS Merko Infra (100%).

Valdusettevõtte põhitegevuseks on Merko Ehitus kontserni erinevate ärivaldkondade strateegiate väljatöötamine ning elluviimine eestkätt ressursside pikemaajalise planeerimise kaudu.

Merko Ehitus Eesti kontsern on Eesti ehitussektori turuliider, kelle arvele langeb ca 7% Eesti ehitusturu kogumahust.

Merko Ehitus tegutseb Lätis ja Leedus oma tütarettevõtete SIA Merks ja UAB Merko Statyba kaudu, keskendudes valikuliselt projektidele, kus nähakse konkurentsieelist võrreldes teiste turuosalistega.

Merko Ehitus on suurima omakapitaliga ehitusturul tegutsev ettevõtte Eestis ning võimeline projekte ise pikaajaliselt finantseerima. Meie eesmärgiks on hoida likviidsust. Laenukapitali kaasamisel oleme konservatiivsed. Jälgime, et omaksime piisavalt vajalikke ressursse, et jätkuvalt investeerida atraktiivsetesse projektidesse.

Merko aktsiad on noteeritud Tallinna börsil alates 1997. aastast. 2012 aasta lõpu seisuga andis kontsern tööd rohkem kui 900 inimesele.

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 keskendudes ehituse peatöövõtule ja projektijuhtimisele.

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

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.

STRATEEGIA

AS Merko Ehitus tütarettevõtete äristrateegia fookus on kasumlikkusel ja kulubaasi efektiivsusel, pakkudes peatöövõtu teenust hoonete ja infrastruktuuri ehituse valdkonnas ning arendades elukondlikku kinnisvara oma koduturgudel Eestis, Lätis ja Leedus. Kontserni eesmärgiks on hoida Balti ehitusturul juhtivat positsiooni. Arvestades ehitusturu nõrka kasvuperspektiivi tänastel koduturgudel, on äristrateegia osaks ka uute kasvuvõimaluste leidmine.

JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE

Lugupeetud aktsionärid,

Merko Ehituse eelmist majandusaastat võib pidada edukaks. Pärast kolme järjestikust kasumi vähenemise aastat ning kahjumlikku 2011. aastat lõpetasime eelmise aasta viimase nelja aasta suurima puhaskasumiga. Kontserni ettevõtete müügitulu kasvas 13,6% ja parandasime oluliselt ka ettevõtte rahalist seisu.

Üldiselt võib 2012. aastat pidada Balti ehitus- ja kinnisvaraturul kriisijärgse taastumise aastaks. Ehitustööde mahud sektoris tervikuna kasvasid märkimisväärselt ning kinnisvaraturul suurenes nii tehinguaktiivsus kui tõusis üldine hinnatase. Jätkuvalt mõjutab ehitussektori käekäiku riiklike tellimuste suur osakaal, mis jääb oluliseks ehitusturu arengumootoriks ka lähiaastatel. Äärmiselt olulise tähtsusega ehitussektori arengule on Euroopa Liidu järgmise (2014-2020) eelarveperioodi raames rahastatavate ehitustööde maht, mille osas loodetavasti saabub suurem selgus käesoleva aasta jooksul. Positiivne oli eelmisel aastal eratellijate ja arendajate aktiivsuse tõus, ehkki realselt käivitatud kinnisvaraprojektide hulk jäi veel tagasihoidlikuks.

Ehitussektorit iseloomustas eelmisel aastal äärmiselt tihe konkurents, seda eelkõige hoonete valdkonnas kus hinnapakumisi tehakse järjest agressiivsemalt. On äärmiselt oluline, et tellijate keskendumine vaid odavamale hinnale ei viiks lõpptulemusena ehituskvaliteedi langusele, tööohutuse olukorra halvenemisele ja maksudest kõrvalehoidmisele. Loodan, et erialane professionaalsus ja parimale lõpptulemusele suunatud koostöö ehitussektori kõikidel tasanditel areneb paremuse suunas.

2012. aasta alguses läksime üle uuele valdusettevõtte struktuurile ja aasta jooksul viisime läbi mitmeid muudatusi kontserni juhtimises eesmärgiga tõsta efektiivsust, parandada juhtimisinfo kvaliteeti ja keskenduda kontserni äritulemuse seisukohast olulisimale. Paranenud tulemuste taga on aga eelkõige meie tütarettevõtete juhtide ja töötajate sihikindel igapäevatöö ning oma töö- ja ärivaldkonna põhjalik tundmine. On heameel tõdeda, et meie ehitusettevõtete eelarvestajad, insenerid, projektijuhid ja objektimeeskonnad on jätkuvalt ehitusturu parimate seas.

Eelmisel aastal andsime tellijatele edukalt üle mitmeid ehitusobjekte nii hoonete, veemajanduse, elektriehituse kui teedehituse valdkonnas. Oleme jätkuvalt Balti riikides juhtivate korteriarendajate seas. Meie eesmärk on ehitusturul juhtiva positsiooni hoidmine ka edaspidi.

Hinnates lähiaastate väljavaateid Balti ehitus- ja kinnisvaraturul anname endale aru, et ettevõtte areng ei saa toetuda ainult üldisele majanduskasvule. Meie ülesandeks on väsimatult otsida võimalusi majandustulemuste parandamiseks ja leida uusi kasvu allikaid. Nii saame luua väärtust oma klientidele, pakkuda arenguvõimalusi meie töötajatele ja säilitada atraktiivsust aktsionäride silmis. Töötame selle nimel iga päev.



Lugupidamisega,

Andres Trink

AS Merko Ehitus juhatuse esimees

TEGEVUSARUANNE

2012. aasta lühiülevaade

Kasumlikkus paranenud: 2012. aasta puhaskasum oli 7,63 mln eurot (2011: puhaskahjum 14,08 mln eurot).

Müügitulu kasvanud: kontserni müügitulu kasvanud peamiselt Eestis suurenenud insenertehniliste projektide ja korteriarenduste müügitulude arvelt kõigis kolmes Balti riigis.

Tugev rahaline positsioon: aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 35,32 mln eurot.

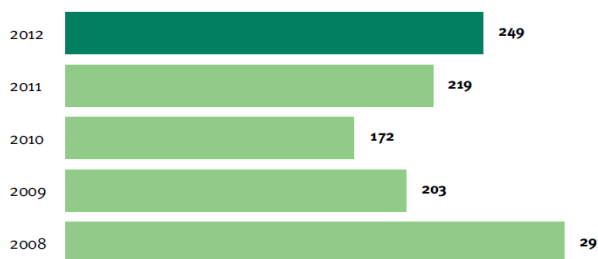
Teostamata tööde jääk stabiilne: seisuga 31. detsember 2012 oli 190 mln eurot (31. detsember 2011: 166 mln eurot).

Muudatused ärivaldkondades: tegevuse likvideerimine Ukrainas, juriidilise platvormi loomine Soomes ja Venemaal. ASi TMB aktsiate võõrandamine ning äristrateegia ülevaatamisega lõpetada veemajanduse projektide elluviimine Leedus.

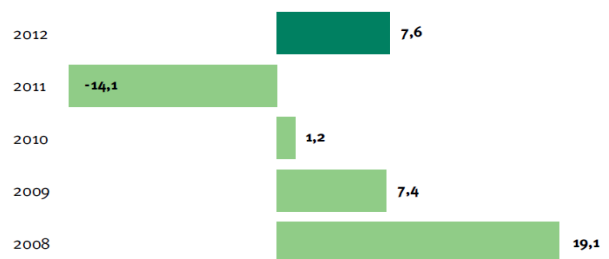
		2012	2011
Müügitulu	mln eurot	249,1	219,3
Brutokasum	mln eurot	17,9	-3,6
Brutokasumimarginaal	%	7,2	-1,6
Emaettevõtte puhaskasum	mln eurot	7,6	-14,1
Puhaskasumimarginaal	%	3,1	-6,4
Puhaskasum aktsia kohta	eurot	0,43	-0,80
Dividend aktsia kohta	eurot	0,30*	0,00
Aasta lõpu seisuga:			
Omakapitali tootlus	%	6,8	-12,2
Omakapitali määr	%	52,0	49,6
Teostamata tööde jääk	mln eurot	190	166
Varad kokku	mln eurot	225	220
Töötajate arv	inimest	915	917

* vastavalt juhatuse ettepanekule

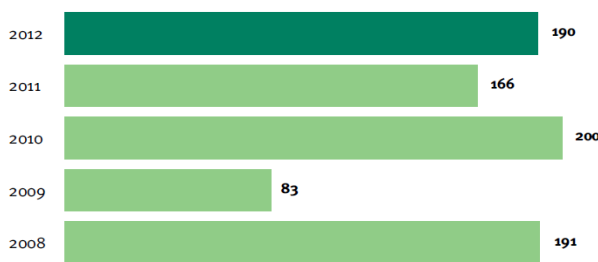
Müügitulu
miljonites eurodes



Puhaskasum
miljonites eurodes



Lepingute portfelli jääk
miljonites eurodes



Töötajate arv, perioodi lõpus



2012. aastal ehitusturgu enim mõjutanud tegurid

Ehitusturgu mõjutavad olulisemad näitajad

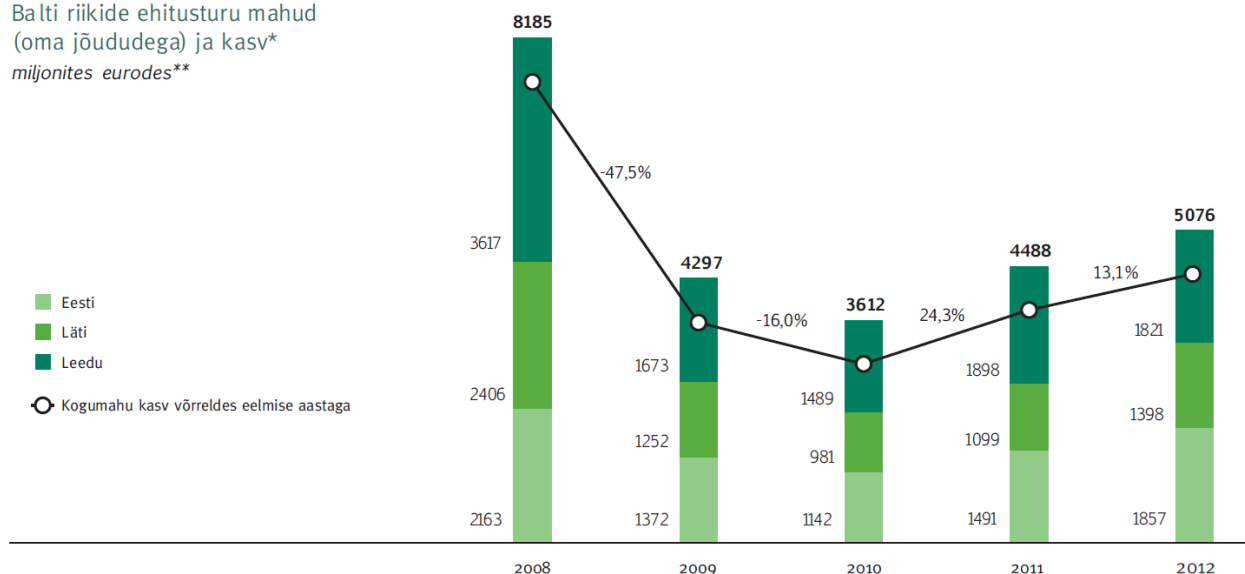
	Eesti	Läti	Leedu
SKP muutus, y-o-y, püsivhindades	+3,2%	+5,6%	+3,6%
Ehitushinnaindeksi muutus, y-o-y, püsivhindades	+4,6%	+6,8%	+3,7%
Tööjõud	+6,3%	+15,8%	+4,2%
Ehitusmasinad	+7,2%	+12,2%	+2,9%
Ehitusmaterjal	+3,7%	+0,7%	+3,6%

Balti riikide majanduskeskkonna stabiliseerumine viimasel paaril aastal tõi kaasa positiivse tõuke ehitussektori kasvule võrreldes kriisiaastatega.

Ehitusmahud kasvasid kolmes Balti riigis, kuid on siiski oluliselt madalamad võrreldes buumiaegsete aastatega 2007 ja 2008. 2012. aastal tehti Balti regioonis oma jõududega ehitustöid 5076 mln euro eest, mis on 588 mln euro võrra rohkem kui aastal 2011. Tulenevalt majanduslanguse järgsest madalast võrdlusbaasist 2010. aastal, kasvas Baltikumi ehitusturg 2011. aastal jooksevhindades 24,3% ning 2012. aastal 13,1%. Mõnevõrra tagasihoidlikuma kasvu põhjuseks võrreldes 2011. aastaga oli Leedu ehitusturu 4%line kahanemine jooksevhindades, samal ajal kui Eesti ehitusturg kasvas 24,5% ja Läti ehitusturg 27,2%. Kui Lätis ehitati oma jõududega jooksevhindades 1398 mln euro eest, siis Leedus vastavalt 1821 mln euro ja Eestis 1857 mln euro eest. Baltikumi ehitusturust suurima 36,6%lise osa moodustab Eesti ehitusturg, järgneb Leedu 35,9%lise osakaaluga ning hoolimata Läti ehitusturu rohkem kui veerandilisest kasvust, moodustab Läti turg endiselt Baltikumi ehitusturust väiksema, ehk 27,5%lise osa.

Aastaga kasvas Eesti ettevõtete poolt välisriikides tehtavate tööde maht jooksevhindades 18,5%, Leedu eksport kasvas 34,6% ning Läti ettevõtete eksport vähenes 7,3%. Kui aastasel baasil võrdlus näitab üldiselt ehitusturu kasvutrendi, siis kvartaalne võrdlus aasta sees näitab ehitusmahtude langustrendi kõikides Balti riikides, mida toetab ka praeguse Euroopa Liidu rahastamisperioodi lõppemine ja üldine riigihankekonkursside vähenemine. Ühe elaniku kohta teostati 2012. aastal ehitustöid Eestis 1414, Lätis 684 ja Leedus 608 euro eest.

Balti riikide ehitusturu mahud
(oma jõududega) ja kasv*
miljonites eurodes**



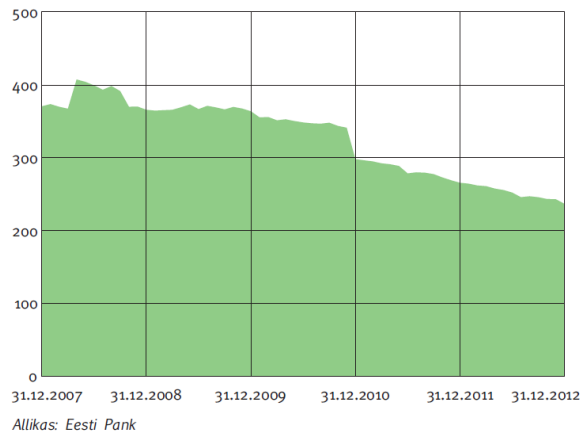
* Kohalike statistikaametite andmetele tuginedes.

** Vastavalt Euroopa Keskpanka ja Eesti Panga keskkurssidele.

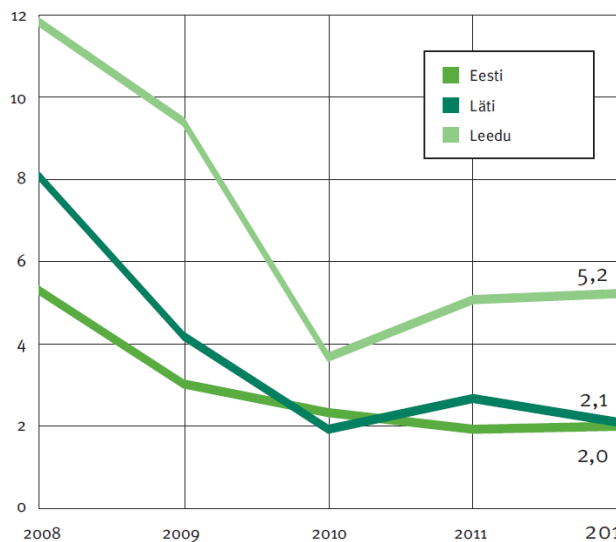
Kinnisvaraturul oli näha mõõdukat aktiivsuse kasvu jätkumist tulenevalt madalatest baasintressidest ja piiratud pakkumisest korteriturul viimase kolme aasta jooksul. Võrreldes kinnisvaraturu madalseisuga 2009. aastal, on tehingute hulk tõusnud, kuid võrreldes kõrgaja 2006. aastaga, on siiski tehingute maht veel ligikaudu 40% madalam. Jätkuvalt ei ole pangad valmis laenama väiksematele arendajatele elamuarendusprojektide finantseerimiseks, mis annab kontsernile uute korterite turuletoomisel konkurentsieelise.

Mõõdukalt positiivsed arengud Balti kinnisvaraturul andsid kinnitust, et Merko Ehituse uute korteriarenduste käivitamise otsused Tallinnas, Riias ja Vilniuses on olnud õiged.

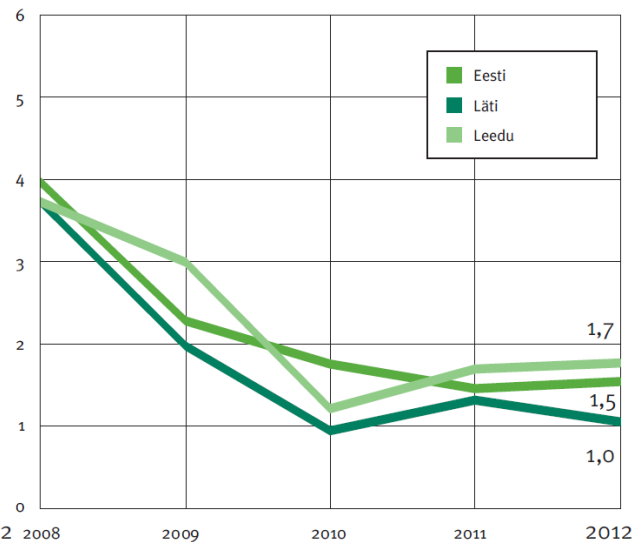
Eluasemete arendusprojektide laenude jääk Eestis
miljonites eurodes



Uutele eluruumidele väljastatud kasutusload
tuhat tk



Uutele eluruumidele väljastatud kasutusload
tuhande inimese kohta, tk



Vaatamata tarbija hinnatundlikkusele püsib nõudlus hea asukohaga kvaliteetsete elamispindade järele kõigis kolmes Balti riigis.

Väljavaated 2013. aastaks

2013. aastal moodustab oodatav SKP kasv kolmes Balti riigis 3-4%. Rootsis ja Soomes langenud majanduse usaldusindeksid peegeldavad nõrgema majanduskasvu väljavaateid, kusjuures ehitusturu kasvu Põhjamaades ei ole järgmisel aastal ette näha. Madal euro baasintresside tase kestab, ehkki jätkuvalt usume, et pikemas perspektiivis säilivad inflatsioonilised riskid. Vene majanduse väljavaated on eelkõige seotud nafta hinnaga. Venemaa majanduskasv ületab eelduslikult euroala majanduskasvu, samas säilib Venemaal kõrgem inflatsioonitase. Kinnisvaraturgu Venemaa suurlinnades toetab suhteliselt tugev sisenõudlus ja kasvav keskklass. Lätis võib majanduskasvu ja investeeringuid toetada eelseisev üleminek eurole 2014. aastal, samuti on reaalsemaks muutunud Leedu perspektiivid euroalaga ühinemiseks.

2013. aastal prognoosime Balti riikides ehitusmahtude 5-10%list langust, mis on muuhulgas seotud eeldatava riigihangete mahu vähenemisega tulenevalt käesoleva Euroopa Liidu eelarveperioodi lõppemisest. Jätkub 2012. aastal aktiveerunud projektide käivitamine eratellijate poolt nii kaubandus-, logistika- kui muude äripindade segmendis, kuigi projektide koguarv jääb veel tagasihoidlikuks.

Usume, et Balti riikide ehitusturul säilib 2013. aastal tihe konkurents ja agressiivne hinnapakkumine ehitushangetel. Tulenevalt tellijate jätkuvast keskendumisest odavamale ehitushinnale on eristumine peatöövõtjate vahelises konkurentsis jätkuvalt keeruline. Uusi olulisi sisenejaid ehitusturule ei ole näha, pigem võib prognoosida turu konsolideerumist ja seda eelkõige tegevuse järk-järgulise kokkutõmbamise või sulgemise teel mitmete ehitusettevõtete poolt.

2012. aastal alanud suuremate ehitusettevõtete kasumlikkuse paranemine ei jätku 2013. aastal enam samas tempos; ehitusettevõtete kasumlikkus jääb keskmiselt pigem eelmise aasta tasemele või langeb tulenevalt hinnakonkurentsisist. Sellest tulenevalt on turul paremini positsioneeritud efektiivse ja pindliku kulubaasiga ehitusettevõtted.

Tulenevalt riigihangete jätkuvalt suurest osakaalust ehitustellimustes, säilib surve ehitusettevõtete käibevahenditele, ehkki olukord on võrreldes aastatagusega mõnevõrra paranenud. Arvestades ehitusturu nõrku kasvuväljavaateid ei ole olulist palgasurvet ette näha, samuti ei eelda me järgmisel aastal suuri muutusi ehituse sisendhindade tasemes.

Tulenevalt põhivahendite ülevõimsustest teedehituse sektoris, on liigse masinapargi vähendamine ja kulubaasi efektiivsus kasumliku tegutsemise eelduseks. Teedehoolduses viiakse 2013. aastal läbi mitmeid pikaajalisi hooldushankeid, mille tulemusel võib toimuda teatav turuosade ümberjagamine. Teede valdkonna investeeeringutes eeldame vähem suuremahulisi liiklussõlmede ja teelõikude ümberehitusprojekte, kuna piiratud rahalised võimalused tingivad riiklike tellijate keskendumise väiksematele teedehituse ja -remondi hangetele.

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

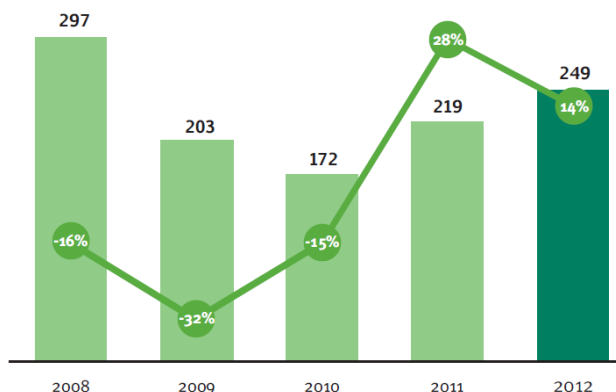
Elamispindade turul suureneb uute korterite pakkumine tulenevalt 2012. aastal juba käivitatud ja ka käesoleval aastal käivitavate arendusprojektide arvu kasvust. Korteriturg jääb 2013. aastal mõõdukalt aktiivseks, kusjuures kasvab nii tehingute arv kui keskmine ruutmeetri hind, mida toetab jätkuvalt madal baasintresside tase. Elamispindade turul on jätkuvalt eelistatud parema energiaefektiivsuse, helipidavuse ja üldise elukeskkonnaga arendusprojektid. Lätis toetab korteriturgu jätkuvalt välisinvestorite osakaal uute korterite turul, kes investeerivad Euroopa Liidu elamisloa omandamise eesmärgil. Leedu korteriturul domineerib jätkuvalt korterite müük nn „halli karbi“ kujul.

Merko Ehitus tütarettevõtte Merko Ehitus Eesti on suurima peatöövõtuettevõttena Eesti ehitusturul hästi positsioneeritud ja suudab konkureerida kõigis tegevussegmentides. Lätis kuulub Merko Ehitus tütarettevõtte SIA Merks 5-6 juhtiva peatöövõtuettevõtte hulka ja usume, et suudame oma positsiooni säilitada. Leedus on Merko Ehitus tütarettevõtte ehitustegevus eelkõige keskendunud üldehituse segmendile (hooned, rajatised), kus konkurents riigihangetel on jätkuvalt väga tihe. Leedu turul mõjutab ehituse peatöövõtuettevõtete positsiooni jätkuvalt nn tellijapoolsete nõustamisfirmade tegevus, kes vähendavad peatöövõtuettevõtete võimalusi ehitustellimusi saada. Nii Lätis kui Leedus on välisettevõtetel jätkuvalt suur väljakutse riigihangetel edukalt osaleda.

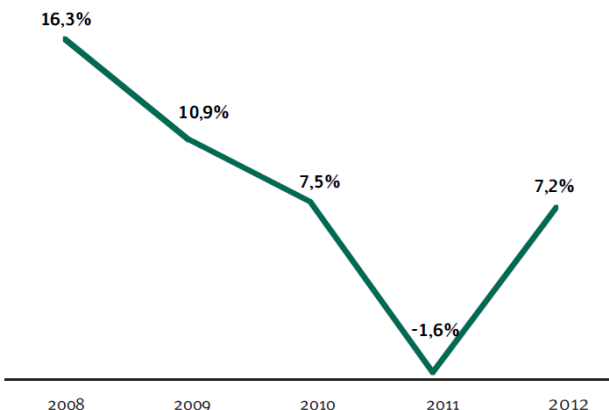
Majandustulemused

Müügitulu

Kontserni müügitulu
miljonites eurodes

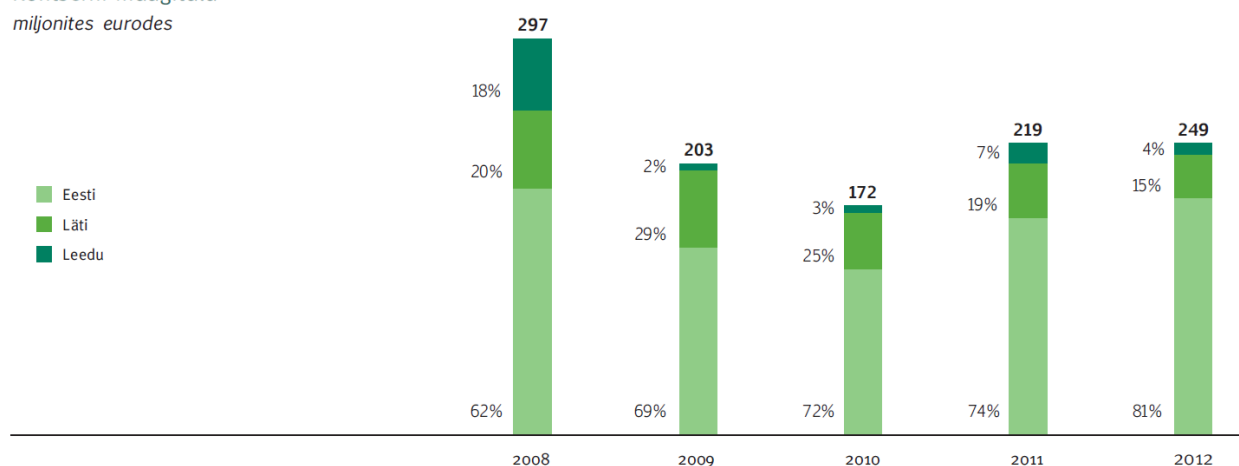


Kontserni brutokasumimarginaal
protsentides



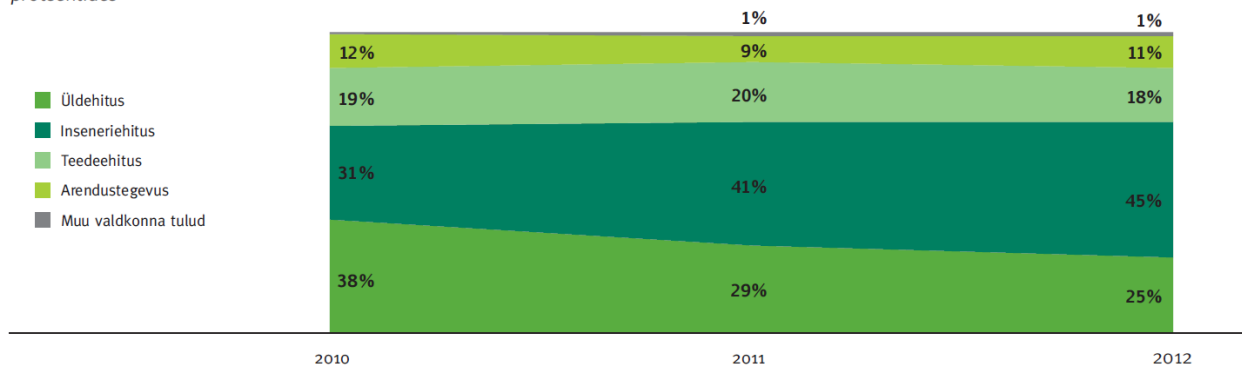
Merko Ehitus kontserni 2012. aasta müügitulu oli 249,1 mln eurot. 2012. aasta müügituludest teeniti: Eestis 81,1%, Lätis 15,4% ja Leedus 3,5%. Võrrelduna 2011. aastaga kasvas kontserni müügitulu 13,6% sh kasvas Eestis 24,6% ning vähenes Lätis 8,3% ja Leedus 43,5%. Kontserni müügitulu kasv tuli peamiselt Eestis suurenenud insenertehniliste projektide (sh Tallinna Lennujaama lennukite hoolduskompleks, Ülemiste liiklussõlm) ja korteriarenduste müügitulude arvelt kõigis kolmes Balti riigis. Ehituse müügituludest suurim osa on jätkuvalt seotud Euroopa Liidu struktuurivahendite kaasamise kaudu finantseeritud projektidega. Arvestades Balti ehitusturu 13,1%list kasvu, tuleb märkida, et vastavalt turu kasvule suurenes ka kontserni müügitulu ning kuna lõpetasime aasta 7,63 mln eurose puhaskasumiga ning parandasime ka ettevõtte rahalist seisut, võime majandusaasta tulemused tervikuna lugeda positiivseks.

Kontserni müügitulu
miljonites eurodes



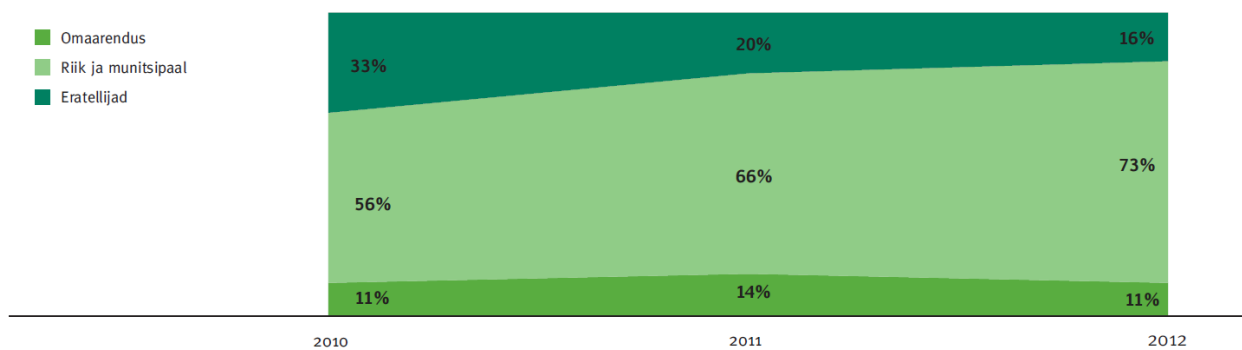
Kontserni tuludest moodustasid 45% insenerehituse, 25% üldehituse, 18% teedeehituse, 11% arendustegevuse ning 1% muu valdkonna tulud. Ehitustegevusest 65% oli seotud uusehituste ning 35% renoveerimis- ja rekonstrueerimistöödega.

Kontserni müügitulu jaotus tegevussegmentide
protsentides



2012. aastal elavnes mõningal määral erasektori kindlustunne ning investeerimisjulgus kinnisvara ja taristu arenduse valdkonnas. Jätakuvalt mõjutab olulisel määral ehitussektori käekäiku riiklike tellimuste suur osakaal, mis domineerib ehitusturul ka lähiaastatel. Ehitussektori arengu seisukohalt on väga tähtis järgmise Euroopa Liidu (2014-2020) eelarveperioodi raames rahastatavate ehitustööde maht, mille osas täna lõplik selgus puudub.

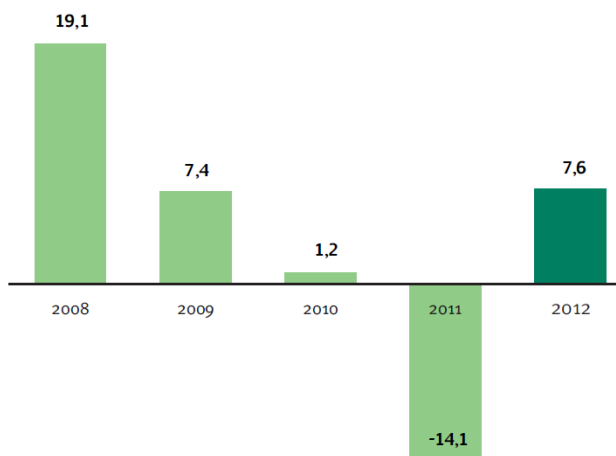
Kontserni müügitulu tellijate lõikes
protsentides



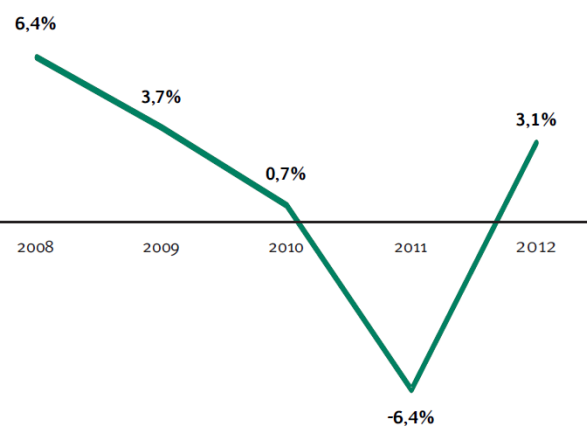
Kasum

2012. aastaga teenis kontsern arendus- ja ehitustegevusest brutokasumit 17,9 mln eurot (2011. aastaga brutokahjum 3,6 mln eurot). Ehitustegevuse sesoonsuse mõju 2012. aasta tulemustele võrreldes varasemate aastatega oli väheoluline. Uued kasumlikud projektid ning korteriarenduste realiseerimine on kaasa toonud brutokasumi positiivse trendi võrreldes sama perioodiga eelmisel aastal. Lisaks avaldab positiivset mõju probleemsetest projektidest tekkinud kahjumi kajastamine juba eelmistes perioodides. Samadest põhjustest tulenevalt on brutokasumimarginaal paranenud 8,8% võrra (2012. aasta: 7,2%) võrreldes 2011. aasta (-1,6%). Arvestades tihenevat konkurentsiolukorda ehitussektoris, on brutomarginaali hoidmine samal tasemel ehitusvaldkonna tütarettevõtete jaoks suur väljakutse.

Kontserni puhaskasum
miljonites eurodes



Kontserni puhaskasumimarginaal
protsentides



Kontserni 2012. aasta maksude-eelne kasum oli 7,9 mln eurot ning puhaskasum 7,6 mln eurot võrreldes 14,0 mln euro suuruse maksude-eelse kahjumi ja 14,1 mln euro suuruse puhaskahjumiga 2011. aastal.

Suurima panuse kasumisse andis Eesti turg, millele järgnes tegevus Lätis. Leedu lõpetas aasta väikese kahjumiga. Läti ja Leedu turud on jätkuvalt oluliste väljakutsetega seda eriti just riigihangete osas. Meie fookuses on jätkuvalt kulubaasi efektiivsuse tõstmine, kasumlikkuse parandamine ja vastavalt turu situatsioonile vajadusel kiire ümberkohandumine.

Kontserni puhaskasum (-kahjum)
miljonites eurodes



Ärisedid

Kontsern juhib äritegevust alljärgnevate tegevusvaldkondade lõikes:

- üldehitus
- insenerehitus
- teedeehitus
- kinnisvaraarendus

Üldehitus

Üldehitusvaldkond hõlmab mitmete erinevate sihtotstarvetega hoonete rajamist – bürood, hotellid, muuseumid, kultuuri- ja ärikeskused, sotsiaal-, tootmis- ja teenindushooned ning samuti erinevate tööstusobjektide hooned. Kui veel mõned aastad tagasi olid ehitusturul ülekaalus eratellijate suuremahulised ehitusobjektid, siis viimastel aastatel seoses majandussituatsiooniga on peamiseks tellijaks avalik sektor. Oma pitseri andsid möödunud aastale ka riiklikud, eelkõige energiatarbe vähendamisele suunatud, CO2 kvoodi müügist saadud rahadega finantseeritud erinevad projektid.

Üldehitussegment (mln eurot)	2012	2011	Muutus
Müügitulu	61,7	64,7	-4,7%
Osakaal kogu müügitulust	24,8%	29,5%	
Brutokasum	5,0	4,6	+9,8%
Brutokasumi marginaal, %	8,1%	7,1%	

2012. aastal oli üldehitusvaldkonna müügitulu 61,7 mln eurot, mis oli küll 4,7% vähem võrreldes 2011. aastaga, kuid sealjuures suutsime parandada üldehitusvaldkonna brutokasumit 9,8% võrra, vaatamata tihenenu konkurentidele ning sellest tulenevast survest marginaalidele. Ühelt poolt lõpetati majandussurutise aegseid riigihangete nn üleminekuobjekte, mis tõid tollaste riskantsete hindadega võetud objektide näol kaasa mõningase kahjumi, aga teisalt sai aasta jooksul tehtud hea töö tulemusena alustada 2013. aastat tugevalt stardiplatvormilt mitmete suuremahuliste lepingutega (nt Põhja-Eesti Regionaalhaigla, AS Eesti Energia Narva Elektri jaamad 300MW energiaploki üldehitustööd).

2012. aastal oli meil pidevalt töös kümnekond erinevat üldehituslikku projekti. Teiste hulgas sai valmis Tallinna Lennujaama hoolduskompleks, edukalt lõpetati kahe suure raamatukogu – Tartu Ülikooli ja Rahvusraamatukogu – rekonstrueerimine. Uutest sõlmitud lepingutest on üheks suuremahulisemaks projektiks Põhja-Eesti Regionaalhaigla rekonstrueerimine, mis kestab aastani 2015. Meie tugevuseks on võimekus teostada samaaegselt mitmeid keerukaid ja pikemaajalisemaid projekte ning pakkuda erinevate soovidega klientidele kvaliteetset ehitusteenust.

Merko edu võtmeks on tegutsemine laial skaalal – kui mingil suunal on tööd vähem või rohkem, on lihtne kaadrit suunata ning sellega riske hajutada. Eeliseks konkurentide ees on ka professionaalne meeskond ja kõrgel tasemel protsesside juurutamine.

2012. aastal valminud suuremate objektide iseloomulikud andmed:

Projekti nimi		Asukoht	Suurus	Riik
Eesti Energia õlitööstus (kondensatsiooniala; Enefit-280 torusild)	uus	Auvere küla, Vaivara vald		Eesti
Hiiu-Suurtüki 4 korterelamu	uus	Hiiu-Suurtüki 4, Tallinn	5140 m²	Eesti
Eesti Rahvusraamatukogu tehnosüsteemid ja fassaadid	rek	Tõnismägi 2, Tallinn		Eesti
Tallinna Lennujaama lennukite hoolduskompleks	uus	Väike-Sõjamäe 1A, Tallinn	11 901 m²	Eesti
Elme Messer gaasitehas	uus	Auvere küla, Vaivara vald		Eesti
Jääaja teemapark	uus	Kõrveküla alevik, Tartumaa	1247 m²	Eesti
Kaitseliidu Tartu maleva õppe- ja tagalakeskus	rek	Lehola tn 1, Tartu	2734 m²	Eesti
Lähte õpilaskodu	uus	Lähte alevik, Tartumaa	1119 m²	Eesti
Büroo- ja laohoone	uus	Kirsi 48C, Pärnu linn	1722 m²	Eesti
Kreutzwaldi 12 korterelamu	rek	Kreutzwaldi 12, Tallinn	1300 m²	Eesti
Laagri Maksimarket	rek	Pärnu mnt 558, Laagri	1770 m²	Eesti
Büroo- ja laohoone	uus	Katlakalna iela 9, Rīga	23 000 m²	Läti
Läti Põllumajandusülikooli Veterinaaria teaduskonna hoone infrastruktuuri moderniseerimine	uus	K.Helmaņa iela 8, Jelgava	5891 m²	Läti
Saulaine koolimaja	rek	Saulaine, Rundāles vald	5768 m²	Läti
Õhugaaside eraldamise tehas Liepājas	rek	Brīvības iela 92B, Liepāja	1004 m²	Läti
Vilniaus Pergale tööstus- ja laohoone	uus	V. A. Grai iūno 26, Vilnius	13 730 m²	Leedu

Insener- ehk infrastruktuurihitus

Merko inseneriehituse valdkond ehitab sadamarajatisi, prügilate ladestusalasid, erinevaid teerajatisi (tunnelid, viaduktid, sillad), vee- ja kanalisatsioonitrasse, joogi- ja reoveepuhasteid ja teisi erinevaid keerukaid insenertehnilisi ja keskkonnaprojekte.

Inseneriehitussegment (mln eurot)	2012	2011	Muutus
Müügitulu	113,3	90,8	24,8%
Osakaal kogu müügitulust	45,5%	41,4%	
Brutokasum	9,0	1,9	+385,4%
Brutokasumi marginaal, %	7,9%	2,0%	

2012. aasta müügitulud olid 24,8% suuremad võrreldes 2011. aastaga. 2012. aastal olid meie suuremateks objektideks torustiku rekonstrueerimise projektid Maardus, Tapal, Tamsalus, Sillamäel ja Kehras, veepuhastusjaamad Ahtmes ja Püssis. Brutokasum summas 9,0 mln eurot (2011: 1,9 mln eurot) ja brutokasumimarginaal 7,9% (2011: 2,0%) on liikunud positiivses suunas ning seda peamiselt kahjumlikke projektide tulemuste kajastamisest juba eelmises perioodis.

Meie üheks edukuse võtmeks inseneriehituse valdkonnas on oskused ja kogemused liita meie erinevate üksuste oskuseid keerukate insenertehniliste projektide teostamisel läbi oskusliku projektijuhtimise.

Lisaks projektijuhtimise võimekusele oleme viimastel aastatel arendanud ka meie tehnilist suutlikkust tööde teostajana – näiteks omame mitut erinevat tehnoloogiat erinevates pinnastes rajada nn kinnisel meetodil vee- ja kanalisatsioonitrasse. Viimase aasta tegemistest kinnise tehnoloogia vallas võib esile tõsta Sillamäe linna vee- ja kanalisatsioonitrasside rekonstrueerimise projekti, kus enamik rekonstrueeritavaid trasse asub linna haljasalade all ja seega tuleks tööde tegemisel tavapärasel kaevamise meetodil hävitada kogu kõrghaljastus. Kinnine meetod annab aga võimaluse teha sellistes oludes tööd minimaalsete lisamõjudega olemasolevale keskkonnale.

Kuna 2012. ja 2013. aastaga jõuavad lõpule väga paljud Euroopa Liidu struktuurfondidest rahastatavad ühisveevärgi rekonstrueerimiseobjektid, mida koordineeritakse Keskkonnainvesteeringute Keskuse poolt, on järgnevatel aastatel tõenäoliselt oodata selles valdkonnas mitmekordset mahu kahanemist.

Elektriehituse valdkonnas oleme eelkõige keskendunud kõrgepingealajaamade komplekssele lahendusele – alates projekteerimisest kuni lõpliku häälestuseni. Merkole annab eelise konkurentide ees asjaolu, et ettevõtte ei ole seotud kindla tootja külge ning omab suurepärasest meeskonda kogu tsükli ulatuses – alates projekteerijatest kuni lõpliku seadistuseni. Lisaks muidugi kõike seda siduv professionaalne projektijuhtimise meeskond.

2012. aastal, mis on ligi aasta lepingust varem, valminud Aruküla alajaam on selge näide meie võimekusest ning professionaalsetest ja ambitsioonikatest inseneridest, kel on huvi ja tahet end selles valdkonnas tõestada.

2012. aastal valminud objektide iseloomulikud andmed:

Projekti nimi		Asukoht	Riik
Kohtla-Järve piirkonna veehaarded ja veetöötlusjaamad	uus	Kohtla-Järve, Ida-Virumaa	Eesti
Aruküla 330/110 KV alajaam	uus	Aruküla, raasiku vald	Eesti
Helme Energia 110 KV alajaam, kaabelliin ja sisevõrk	uus	Patküla, Helme vald	Eesti
Enefiti Turbiinihalli elektrivarustus	uus	Auvere küla, Vaivara vald	Eesti
Ülemiste liiklussõlme sademevee eelvool	rek	Tallinn	Eesti
Valmiera ÜVVK	rek	Valmiera	Läti
Mārupe veetöötlusjaam	rek	Mārupe	Läti

Teedehitus

Merko teostab selles valdkonnas teedehitust koos sinna juurde kuuluva infrastruktuuriga. Lisaks teostame teehoiutöid ja hooldusremonti.

Teedehitussegment (mln eurot)	2012	2011	Muutus
Müügitulu	45,2	43,3	+4,3%
Osakaal kogu müügitulust	18,1%	19,7%	
Brutokasum (-kahjum)	1,7	(5,7)	+129,9%
Brutokasumi marginaal, %	3,8%	-13,2%	

Teedehitusvaldkonna müügitulud olid 2012. aastal 45,2 mln eurot, mis olid 4,3% kõrgemad võrreldes 2011. aastaga. 2012. aastal teenitud brutokasum summas 1,7 mln eurot annab peale mitut kahjumlikku aastat uuesti kasumliku suuna, mis on paljuski seotud kahjumlikest projektidest oodatava kahjumi kajastamisega juba eelmistes perioodides.

2012. aastal lõpetasime ühe meie viimaste aegade suurima tee-ehitusliku projekti – Loo-Maardu 6,8 kilomeetri pikkuse esimese klassi nõuetele vastava teelõigu koos kõige sinna juurde kuuluva infrastruktuuriga. Lisaks on 2012. aasta müügituludes olulise kaaluga Ülemiste liiklussõlme ehitus, mille planeeritud lõplik valmimine on 2013. aasta lõpus.

Jätkuvalt on teedehituses suure volatiilsusega bituumeni hind, mis on üheks olulisemaks asfaldi koostisosa komponendiks ning mille mõju oli 2-3 aastat tagasi saadud riigihangetel võidetud projektide osas olulise negatiivse kaaluga.

2012. aastal valminud olulisemate objektide iseloomulikud andmed:

Projekti nimi		Asukoht	Suurus	Riik
Loo-Maardu teelõik	rek	Põhimaantee E20 Tallinn-Narva teelõik Loo-Maardu (km 10,6-17,4)	6,8 km E20 I klassi maanteed; 2 kergliiklussilda; 2 viadukti; 4 tunnelit	Eesti
Papiniidu pikendus	uus	Pärnu linn	84 273 m ² asfaltbetoonkatet, jalg- ja jalgrattatee tunnelid	Eesti
Pärnu-Jaagupi Kergu katte ehitus	rek	Pärnu maakond, Vändra vald	58 637 m ² asfaltbetoonkatet, 60 585 m ² haljastust	Eesti

Kinnisvaraarendus

Korteriprojektide arendust, pikaajalisi kinnisvarainvesteeringute ning äriotstarbelise kinnisvara projekte hõlmav Merko arendustegevuse valdkond on aastatega kasvanud Eesti elamuehituse lipulaevaks. Alates 1992. aastast oleme rajanud kodu enam kui 2000 perele. Iga saadud kogemus Eestist, Lätist ja Leedust on omakorda rakendatud uutesse elamuehitusprojektidesse; kontsernis vahetatud positiivsed kogemused riikide vahel ja üksteiselt õppimine on andnud meie projektijuhtidele hindamatud teadmised ning kogemused.

Võrreldes 2008.-2010. aastatel toimunud majandussurutisega, on kinnisvaraturg 2012. aastal elavnenud nii tehingute arvu kui ka hindade poolest. 2012. aasta oli juba selgelt parem aeg ka meie elamuarenduse suunale. Omades kaalukat kinnistute portfelli, peab olema kogu protsess üksikasjadeni läbimõeldud: kortermajade arendus algab detailide korraldamisest, detailplaneeringust, projekteerimisest ja ehitamisest ning lõpeb valmistoodangu müügi ja garantiiaja teenindusega.

Meie arendustegevuse kandvaks ideeks on olnud alati väärtustada maad läbi detailplaneeringu ja ehitatava hoone ning leida sellele klient ja müüa objekt kas kinnisvarana või jätta kinnistu pikaajaliseks rahateenimise võimaluseks. Pikemaajaliste projektide raames on meie portfellis näiteks 2012. aastal valminud Jõgeva politsei- ja kohtuhoone.

Merko elamuehituse kaubamärk „Kodu aastateks“ on tänapäevane ja mugav kodulahendus, mis hõlmab kõiki uue eluaseme arendusetappe - kavandamist, projekteerimist, ehitamist ning müüki. „Kodu aastateks“ märksõnadeks on terviklikult kujundatud elukeskkond, kõrge energiasäästlikkus, hea helipidavus nii sise- kui välismüra suhtes ja tervislik sisekliima.

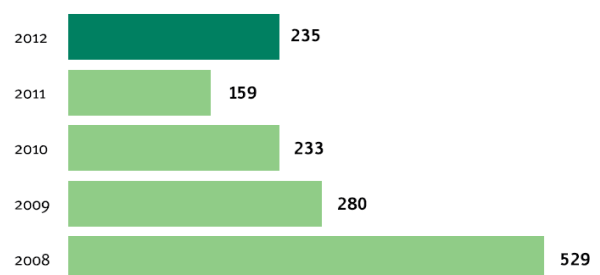
Väike-, rida- ja korterelamute osas on meie eesmärgiks luua konkreetsele piirkonnale arhitektuuriliselt sobilik, atraktiivse elukeskkonnaga, funktsionaalsete plaanilahendustega, kvaliteetsete siseviimistlusmaterjalidega, optimaalse ehitusmaksumusega ja energiasäästlik kodu. Klientidele pakutav kodu peab olema usaldusväärne ja väärtuslik ka aastate pärast.

Kinnisvaraarendus (mln eurot)	2012	2011	Muutus
Müügitulu	27,1	18,9	+43,4%
Osakaal kogu müügitulust	10,9%	8,6%	
Brutokasum (-kahjum)	2,4	(3,9)	+161,3%
Brutokasumi marginaal, %	8,9%	-20,7%	

2012. aasta müügitulud olid 27,1 mln eurot (2011: 18,9 mln eurot) ja brutokasum 2,4 mln eurot (2011: brutokahjum 3,9 mln eurot). 2011. aasta brutokahjumit mõjutas enim varude allahindlus 4,6 mln euro ulatuses.

2012. aastaga müüdi 235 korterit kogumaksumusega 25,0 mln eurot (käibemaksuta), (2011. aastal vastavalt: 159 korterit ja 18,2 mln eurot). 235st korterist müüdi 147 Eestis, 73 Lätis ja 15 Leedus. Perioodi lõpus on Merko Ehitus kontsernil kokku varudes müümata 155 valmishitatud korterit (55 Eestis, 47 Lätis ja 53 Leedus), 2011. aasta lõpus 33 valmishitatud korterit (28 Eestis ja 5 Lätis).

Müüdud korterite arv
tk



Alljärgnevas tabelis on toodud töösolevad korteriprojektid:

	Linn/Riik	Valmimisaeg	Korterite arv
Räägu 9	Tallinn, Eesti	2013. aasta suvi	20
Eha tn 4 / Paldiski mnt 17	Tallinn, Eesti	2013. aasta suvi	27
Vaarika tn 5	Tartu, Eesti	2013. aasta suvi	15
Pallasti 46, 48, 50	Tallinn, Eesti	2013. aasta sügis	69
Grostonas 17	Riia, Läti	2013. aasta sügis	62
Tedre 55	Tallinn, Eesti	2014. aasta kevad	47
Kokku			240

Täiendavalt on aastast 2007 ja 2008 külmutatud 311 korteri ehitustegevus.

2012. aastal valminud olulisemate arendusobjektide iseloomulikud andmed:

Projekti nimi		Asukoht	Suurus	Riik
Tartu mnt 50A äri- ja eluhoone	uus	Tartu mnt 50A, Tallinn	11 975 m², 93 korterit	Eesti
Hane tn 6 ja 8 korterelamud	uus	Hane tn 6 ja 8, Tallinn	3722 m², 41 korterit	Eesti
Pallasti tn 42, 44, 52 korterelamud	uus	Pallasti tn 42,44,52 Tallinn	3301 m², 39 korterit	Eesti
Jõgeva politsei- ja kohtuhoone	uus	Suur tn 1, Jõgeva	2466 m²	Eesti
Skanstes Virsotnes korterelamud	uus	Skanstes tn, Riia	ca 70 000 m², 496 korterit	Läti
Mokslinikų tn korterelamu	uus	Mokslinikų tn, Vilnius	5993 m², 68 korterit	Leedu

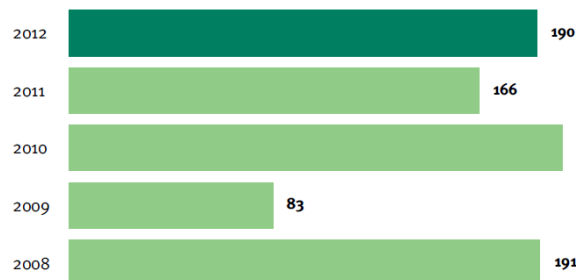
Meie üheks eesmärgiks on mõõduka kinnistute portfelli hoidmine tagamaks stabiilne, turutingimusi arvestav arendusprojektide realiseerimine. Samas on kinnisvaraturg muutunud märgatavalt selektiivsemaks ning enne iga projekti alustamist on riskide hindamisel olulisel kohal projekti asukoht, arendusmaht, plaanilahendused ning sihtgrupp. Arvestades madalat laenuintresside keskkonda ja piiratud pakkumist uute korterite turul viimase kolme aasta jooksul on nõudlus ja tehinguaktiivsus korteriturul mõõdukalt kasvanud.

Lepingute portfell

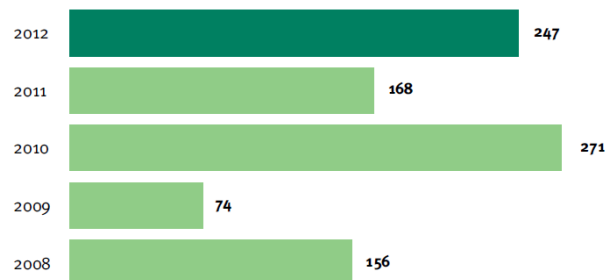
Kontserni lepingute portfell sisaldab endas realselt sõlmitud ehituslepingute mahtu vastava kuupäeva seisuga. Lepingute portfell ei sisalda kontserni enda poolt arendatavaid ja ehitatavaid korterelamuid või muid arendusi, kus kontsern on ise arendaja rollis.

31. detsembri 2012 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfell 190 mln eurot võrreldes 166 mln euroga 31. detsember 2011.

Teostamata tööde jääk
miljonites eurodes



Sõlmitud uusi lepinguid
miljonites eurodes



Uusi lepinguid sõlmiti viimase 12 kuu jooksul 247 mln euro ulatuses (ilma korterite arendusteta) võrreldes 168 mln euroga 2011. aastal. Alljärgnevalt on toodud suuremad ehituslepingud, mis on sõlmitud 2012. aastal:

Lepingu lühikirjeldus	Maksumus mln eurot	Valmimistähtaeg
Põhja-Eesti Regionaalhaigla	23,9	mai 2015
Narva linna veepuhastusjaam	21,1	kevad 2015
AS Eesti Energia Narva Elektri jaamad 300MW energiaploki üldehitustööd	17,3	juuli 2013
Vääna-Jõesuu vee- ja kanalisatsioonitorustiku ehitustööd, Osa 2 ja 3	14,6	august 2015
Narva-Jõesuu ÜVVK-torustike rekonstrueerimine ja laiendamine, Osa 1 ja 2	8,8	Osa 1 märts 2015 Osa 2 oktoober 2014
Vääna-Jõesuu ja Viti külade ÜVVK-torustik ning reoveepumplad	7,7	kevad 2015
Kiisa avariielektri jaam	7,2	juuni 2013
Riia Tehnikaülikooli elektroonika ja telekommunikatsiooni teaduskond	6,6	detsember 2013
Tõrva linna ÜVVK projekteerimis-ehitustööd	5,6	oktoober 2013

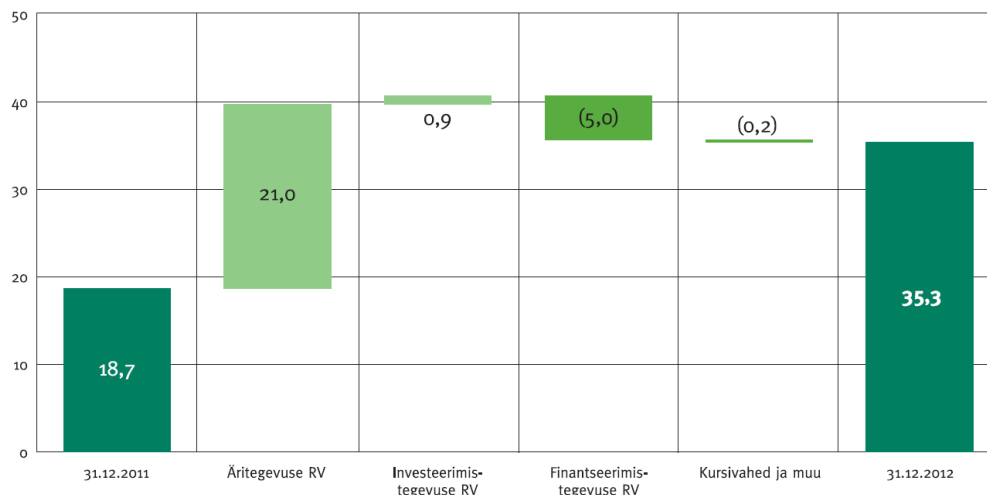
Kuigi 2012. aasta jooksul oli riigihangete osakaal ehitustellimuste seas endiselt ülekaalus, aktiveerus kõigi kolme Balti riigi ehitusturul eratellijate segment. Arvestades käesoleva EL rahastamisperioodi lõppemist võib alates 2013. aasta teisest poolest prognoosida teatavat riigihangete mahu vähenemist. Sellest tulenevalt on uute ehituslepingute mahu hoidmine 2012. aasta tasemel omaette väljakutse.

Rahavood

Merko Ehitus kontserni 2012. aasta lühiajaliste investeeringute ning rahaliste vahendite muutus oli +16,9 mln eurot ning 31. detsembri 2012 seisuga oli kontserni arvelduskontodel ja tähtajalistel hoiustel rahalisi vahendeid summas 35,3 mln eurot (2011: 18,7 mln eurot).

2012. aasta äritegevuse rahavoog oli positiivne 21,0 mln eurot (2011. aasta: negatiivne 6,2 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog positiivne 0,9 mln eurot (2011. aasta: 2,6 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 5,0 mln eurot (2011. aasta: positiivne 12,1 mln eurot).

Raha ja rahaekvivalentide muutus
miljonites eurodes



Äritegevuse rahavoogu mõjutas enim ärikasum 8,8 mln eurot, äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete positiivne muutus 7,3 mln eurot, varude positiivne muutus 5,4 mln eurot ja äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete negatiivne muutus 3,0 mln eurot. Raha oluliselt suurem sissetulek on äritegevusega seotud antud arenduslaenude tagasimaksetest summas 9,9 mln eurot. Kontsern muutis 2012. aasta aruandes nimetatud laenude esitlusviisi. Täpsemad selgitused on esitatud aastaaruande lisas 1 alapunktis 1.29.

Siinkohal peab rõhutama, et kontserni äritegevuse rahavoogudes on suurenenud riigipoolsete tellimuste osakaal, kus maksetähtajad on pikad (lepingu järgselt keskmiselt 56 päeva peale tööde akteerimist) ning tõusnud on täiendav koormus käibevahenditele sh optimaalsele rahavoogude juhtimisele. Äritegevusest tulenevate rahavoogude toetamiseks on kontsern kaalutletult kaasanud täiendavaid võõrvahendeid sh faktooringut. Laenukohustuste määr varadesse on seejuures püsinud mõõdukal tasemel (2012. aasta lõpu seisuga 15,8%).

0,9 mln euro suurusest **investeeringustegevuse rahavoost** moodustab positiivse rahavoo 2,8 mln eurot ASi TMB osaluse müük. Negatiivse rahavoona on 1,5 mln eurot kinnisvarainvesteeringute soetus, mis hõlmab peamiselt Jõgeva kohtu- ja politseihoone ehitusega seotud väljaminekuid.

Finantseerimistegevuse rahavoost moodustasid pankadelt saadud ja tagasi makstud laenude saldo negatiivse rahavoo netosummas 5,6 mln eurot ja kapitalirendi põhiosa tagasimaksed 0,9 mln eurot ning faktooringud positiivse rahavoo 1,5 mln eurot. Saadud ja tagasimakstud laenud on peamiselt seotud kontserni arendustegevusega. Laenude tagasimaksed olid 2012. aastal suuremad võrreldes eelmise aastaga võetud laenude mahuga ning seda peamiselt aktiivsemast korterite müügist tulenevalt.

Suhtarvud (arvutatud emaettevõtte omanike osale)

		2012	2011	2010
Kasumiaruande kokkuvõte				
Müügitulu	mln eurot	249	219	172
Brutokasum	mln eurot	17,9	(3,6)	12,8
Brutokasumimarginaal	%	7,2	-1,6	7,5
Ärikasum	mln eurot	8,8	(12,3)	2,4
Ärikasumimarginaal	%	3,5	-5,6	1,4
Kasum enne makse	mln eurot	7,9	(14,0)	1,8
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	3,2	-6,4	1,0
Puhaskasum	mln eurot	7,6	(14,2)	1,1
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	7,6	(14,1)	1,2
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	(0,0)	(0,1)	(0,1)
Puhaskasumimarginaal (emaettevõtte omanike osa)	%	3,1	-6,4	0,7
Muud olulised näitajad				
Omakapitali tootlus	%	6,8	-12,2	1,0
Varade tootlus	%	3,4	-6,6	0,6
Investeeringut kapitali tootlus	%	6,0	-9,0	1,6
Omakapitali määr	%	52,0	49,6	63,8
Laenukohustuste määr	%	15,8	18,3	13,2
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,1	2,0	2,7
Maksevõime kordaja	korda	1,1	1,0	1,1
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	58	56	46
Tarnijate käibevälde	päeva	47	45	40
EBITDA marginaal	%	4,6	-4,6	2,8
Üldkulud müügitulust	%	4,5	4,6	6,4
Brutotöötasu müügitulust	%	8,3	7,6	9,3
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	278	235	208
Keskmine töötajate arv (kontsernis)	inimest	895	934	825
Teostamata tööde jääk	mln eurot	190	166	200

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 97.

Riskide juhtimine

Riskide juhtimine on osa strateegilisest juhtimisest ning on ettevõtte igapäevategevuse lahutamatuks osaks. Riskide juhtimisel on ettevõtte peamiseks eesmärgiks määratleda suuremad ja olulisemad riskid ning optimaalselt juhtida nimetatud riske selliselt, et ettevõtte saavutaks oma strateegilised ja finantsilised eesmärgid. Ettevõtte peab oluliseks hinnata grupi riske agregeeritult, mitte üksiku riski mõjufaktoritest tulenevalt. Pideva tähelepanu pööramine riskide juhtimisele võimaldab vältida või minimeerida võimalikku majanduslikku kahju. Olulisemateks riskideks peab ettevõtte: tururiski, tegevusriski ja finantsriske, mis hõlmab omakorda intressiriski, valuutariski, krediidiriski, likviidsusriski, omakapitali riski ja juriidilisi riske. Finantsriskide detailne kirjeldus on esitatud lisas 36.

Lähtuvalt kontserni bilansistruktuurist ja positsioonist turul ei oma aruande koostamise seisuga ükski nimetatud riskidest olulist mõju.

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.

Oluliselt rohkem on hakatud tähelepanu pöörama võimalikule ehitussektori sisendhindade suurele volatiilsusele, mis võib muuta uute projektide eelarvestamise ja projektide planeeritud kuludega valmishitamise keeruliseks ning tuua endaga kaasa täiendava riski fikseeritud hindadega ehituslepingute teostamisel ning hinnasurve projektide kasumlikkusele. Seetõttu jälgitakse hoolikalt majandusarengut tervikuna ning välditakse juba pakkumise faasis liigsete hinnariskide võtmist.

Üheks peamiseks kinnisvara väärtusest tingitud tururiski kandjaks on Merko Ehitus kontsernis elamuarendusvaldkond. Kinnisvaraturg on muutunud selektiivsemaks ning enne iga projekti alustamist on riskide hindamisel olulisel kohal projekti asukoht, arendusmaht, plaanilahendused ning sihtgrupp. Arvestades madalat laenuintresside keskkonda ja piiratud pakkumist uute korterite turul viimase kolme aasta jooksul, on nõudlus ja tehinguaktiivsus korteriturul mõõdukalt kasvanud. Tänu kinnisvaraturu selektiivsusele on olulisel kohal uutele arendusprojektidele vastavas piirkonnas õige müügihinna määramine. Piirkonna hinnariski maandamiseks analüüsitakse pidevalt nii enda kui avalikest allikatest kättesaadavat hinnastatistikat.

Tururisk, mis on osaks finantsriskidest hõlmab ka **valuutariski ja intressiriski**. Nimetatud riskide analüüs on välja toodud aastaaruande lisas 36.

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 kontserni ettevõtte või tema alltöövõtja poolt tekitatud kahjud summas kuni 9,6 mln eurot. Objektidele, mille maksumus ületab 9,6 mln eurot või millele aastane poliis ei laiene (vesiehitus, raudtee-ehtus, 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. 2012. aastal esitati kindlustusseltsidele hüvitistaotlusi summas 0,98 mln eurot (2011: 0,58 mln eurot), millest saadi kindlustushüvitisi summas 0,17 mln eurot (2011: 0,02 mln eurot).

Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiieraldis. 2012. aastal moodustati kontsernis garantiieraldisi kogusummas 0,81 mln eurot (2011: 1,06 mln eurot) ning tehti väljamakseid

0,56 mln euro ulatuses (2011: 0,82 mln eurot). Aasta lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 1,62 mln eurot (31.12.2011: 1,37 mln eurot). Alltöövõtjate poolt tehtud tööde osas kõrvaldab garantiiajal ilmnevad vead alltöövõtja. Kriitiliste töövõttude puhul on töövõtulepingust tulenevate töövõtja lepinguliste kohustuste täitmine tagatud esimesel nõudmisel väljamakstavate pangagarantiidega.

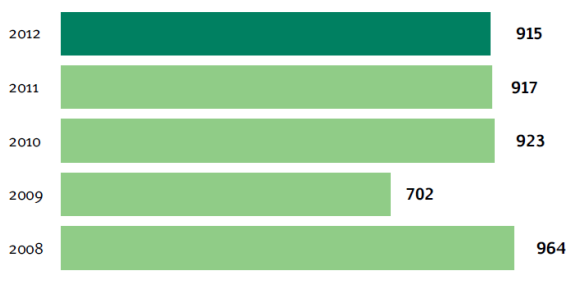
Oluliseks osaks tegevusriskide juhtimisel on olukorra kaardistamine ning riskide ennetamine. Kontserni suuremates ehitusvaldkonna ettevõttes on juurutatud ISO 9001/14001 juhtimissüsteemid ning Merko Ehitus Eestis, Merko Infrast, Merko Tartus ning Läti ja Leedu tütarettevõtetes töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem OHSAS 18001. Kontsernis töötab 16 täiskohaga kvaliteedispetsialisti, kelle tööülesandeks on kvaliteedi, tööohutuse ning juhtimissüsteemide arendamine ning nende toimimise tagamine.

Krediidi-, likviidsus- ja juriidiliste riskide analüüsi leiab aastaaruande lisast 36.

Töötajad

Aastaga on kontserni töötajate arv vähenenud 2 töötaja võrra (-0,2%) ning seisuga 31. detsember 2012 oli kontsernis 915 töötajat (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Kui aasta esimeses kvartalis rakendatud efektiivsusprogrammi raames viidi läbi muudatused Merksi ja Merko Statyba juhtimises ning vähenes Läti ja Leedu tütaretevõtete administratiivtöötajate arv, siis aasta lõpuks oli kontserni töötajate arv kasvanud aasta alguse tasemele.

Töötajate arv



Personalipoliitika

Kontserni personalipoliitika toetab ettevõtte eesmärkide saavutamist, tagades organisatsiooni ja juhtimise järjepidevuse, konkurentsipüsimise, organisatsiooni väärtuse hoidmise ja tõstmise ning pideva pädevuse arendamise.

Valime ja arendame töötajat, kellele on oluline ettevõtte edukus, kes omab tahet ja võtab vastu väljakutseid, mis eeldavad enamat.

Arendame vastutustundlikku juhtimist kogu organisatsioonis, juhindudes strateegiast, juhtimissüsteemist, kehtivatest õigusaktidest, eetilistest tõekspidamistest ning hea ühingujuhtimise tavast. Töötajat käsitleme partnerina, kaasates kõiki otsustusprotsessi ning teadvustades, et otsustamisõigusega kaasneb vastutus.

Väärtustame oma töötajaid, tagades töötaja panusele vastava, õiglase ja konkurentsivõimelise töötasu ning motivatsioonipaketi. Peame meeles töösuhteid ja koostööd edendavaid traditsioone.

Loome töötajale tingimused ametialaseks arengu- ja karjäärivõimalusteks toetades õppimist, erialaste teadmiste ja kogemuste omandamist. Igal töötajal lasub vastutus oma pädevuse eest.

Tervis ja ohutus

Kontserni ehitusettevõtete tegevuse oluliseks aspektiks on alati olnud ohutu töökeskkonna loomine, kus tegutseksid hea väljaõppega, terved ja motiveeritud töötajad – seda nii büroos kui ka ehitusplatsidel. Seega panustatakse järjepidevalt ehitustegevuse-eelses riskianalüüsi protsessi, kus selgitatakse välja ehitusplatsidel töötajate ühiskaitsevajadused ja abinõud ning nõuded isikukaitsevahendite rakendamiseks. Pidev töötervishoiu- ja tööohutusalane koolitus ja täiendõpe on osa meie personalipoliitikast. Koolitamine tagab teadmised ja oskused ohtude ennetamiseks, analüüsimiseks ning kõige sobivamate tehniliste ja majanduslike lahenduste leidmiseks. 2004. aastast sertifitseeritud, standardile OHSAS 18001 vastav töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem võimaldab ka teostada tõhusat töökeskkonna kontrolli nii ehitusplatsidel, kui ka büroos. Kontrollijatele on alati võimaldatud koolitusi ja täiendõpet nõutud pädevuse tagamiseks.

Töö ohuteguritest tulenev perioodiline tervisekontroll töötervishoiupartneri juures aitab ennetada töötajate terviseprobleeme, planeerida ohutumat töökeskkonda või võimaldada töötajatele ettevõtte osalisel toetusel ka vastavaid tervise rehabilitatsioonimeetmeid. Sportliku eluviisi propageerimine oma töötajate hulgas ja selle otsene toetamine ettevõtte poolt aitavad igati luua ka „tervemat“ töökeskkonda.

Personali arendamine ja tunnustamine

Hindame ja toetame töötajate enesetäiendamise ja arengu soove ning pakume erinevaid koolitusi. Oma teadmisi on võimalik täiendada mitmetes valdkondades nii individuaalõppe vormis kui koos meeskonnaga.

Oleme loonud tingimused ja võimalused tööalaste eesmärkide saavutamiseks ja karjääri tegemiseks soosides olemasolevate töötajate kandideerimist vabadele või uutele ametikohtadele.

Toetame igakülselt oma töötajate õppimistegevust ja oleme huvitatud, et kõigil saaks kool õigeaegselt lõpetatud. Lõpetajate tunnustamiseks on lõpetajad kevadeti oodatud juhtkonna vastuvõtule, kus igauht tunnustusega meeles peetakse.

Panustame järjepidevalt tervislikku ja mugavasse töökeskkonda, et nii objektidel kui ka büroos meil kõigil parem ja turvalisem töötada oleks.

Tervisliku eluviisi toetamiseks ning töövõime säilitamiseks maksame oma töötajatele spordi- ja tervisetootust. Lisaks korraldame tasuta vaktsineerimisi, perioodilisi tervisekontrole ning loomulikult varustame objektidel töötavat personali mugava tööriietuse ja jalanõudega.

Silmapaistvamate töötajate ning tublimate koostööpartnerite tunnustamiseks valime igal aastal Merko Aasta Tegijad. 2012. aasta „Aasta Tegijateks“ valiti:

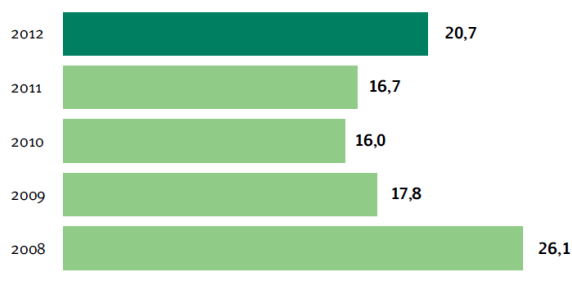
Aasta Platsimees ehk „Härg“	Marek Hergauk	projektijuht
Aasta Platsimeeskonna liige ehk „Väike Tarvas“	Sander Põld	elektritööde osakonna spetsialist
Aasta Juht ehk „Oinas“	Boris Tehnikov	elektritööde osakonna juhataja
Aasta Kontoritöötaja ehk „Rott“	Tiit Riisalu	kvaliteedispetialist
Aasta Uustulnuk ehk „Rebane“	Holger Tilk	jurist
Aasta Koostööpartner ehk „Hobune“	AS Maleko	

Tasustamine

Kontserni eesmärk on maksta oma töötajatele konkurentsivõimelist töötasu. Töötajate ja ettevõtte huve tasakaalustab tulemustest sõltuv tasustamine.

Töötajatele arvestatud 2012. aasta brutotöötasu oli 20,7 mln eurot, millest põhipalga osakaal moodustas 74,8% ning tulemustasude osakaal 25,2% (2011: 16,7 mln eurot, põhipalga osakaal 84,6% ja tulemustasude osakaal 15,4%). Brutotöötasu kasvas eelmise aastaga võrreldes 24,0%, sealhulgas põhipalk 9,7% ja tulemustasud 102,4%.

Brutotöötasu
miljonites eurodes



Keskkond

ISO 14001 standardile vastav keskkonnajuhtimissüsteem on olulise aspektina jätkuvalt tegelenud ehitusplatside jäätmekäitlusprobleemidega, pöörates tähelepanu jäätmete liigiti kogumisele seal, kus see on otstarbekas ja jäätmete üleandmisele ainult nendele firmadele, kes omavad vastavaid käitluslitsentse. Hulgaliselt on sellistele firmadele üle antud tööde käigus avastatud reostusega pinnast ja muid ohtlikke aineid sisaldavaid jäätmeid. Ehitusplatsidel on aastaid peetud tekitatud jäätmekoguste üle arvestust ja esitatud Keskkonnaametile ka vastavaid aastaaruandeid.

Keskkonnatundlikes hangetes on alati arvestatud projektide keskkonnamõjude hindamise nõuetega, teostatud vajalikke eeluuringuid või viidud läbi asendus-istutusi, kui seda on tinginud ehitusplatsi ettevalmistusel paratamatuks osutunud puude raadamine.

Ühiskondlik vastutus

Kontsern vastutab oma otsuste ja tegevuse eest, millel on mõju nii töötajatele, klientidele ja partneritele kui ka kohalikele kogukondadele, keskkonnale ja ühiskonnale laiemalt. 2012. aastal toetas kontsern sporti, kultuuri ja haridust ning annetas heategevuseks kokku 0,27 mln eurot (2011: 0,29 mln eurot).

Spordis toetame juba mitmeid aastaid Eesti Terviseradade projekti ning Eesti Suusaliitu. Kultuuri valdkonnas jätkus koostöö Eesti Kunstimuseumiga ning hariduse valdkonnas toetame sihtasutust Noored Kooli.

2012. aastal tunnustati AS Merko Ehituse tegevust järgmiste auhindade näol:

Rahvusvahelise Olümpiakomitee (ROK) auhind - Sport ja keskkond

27. detsembril toimunud galaõhtul „Spordiaasta tähed“ pälvis SA Eesti Terviserajad Rahvusvahelise Olümpiakomitee (ROK) auhinna „Sport ja keskkond“. Eesti Terviserajad on kolme ettevõtte - Merko Ehitus, Eesti Energia ja Swedbanki algatus Eesti terviseradade ja looduslike sportimiskeskuste loomiseks ja uuendamiseks. Ühisettevõtmise eesmärgiks on toetada Eesti terviseradade väljaarendamist, et kindlustada aastaringne tasuta liikumisharrastuse võimalus ja kättesaadavus kõigile huviliste. Aastatel 2004 kuni 2012 on terviseradade arengusse investeeritud üle 23 mln euro, sealhulgas on panustanud SA Eesti Terviserajad, kohalikud omavalitsused, Kultuuriministeerium ning Euroopa Liit. Üle Eesti ootab nii tippsportlasi kui tervisespordi harrastajaid ligi 90 terviserada, mis on kokku ligi 750 km ulatuses hooldatud ja valdavalt ka valgustatud.

Ettevõtluse Auhind – 2012

Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse, Eesti Kaubandus-Tööstuskoja ja Eesti Tööandjate Keskliidu poolt korraldatud Ettevõtluse Auhinna konkursi raames sai AS Merko Ehitus konkurentsivõimelisima ettevõtte auhinna ehitusvallas.

Euromoney – Real Estate Survey 2012

Rohkem kui 40 aastat tegutsenud rahvusvaheline finantsajakiri Euromoney tunnistas 2012. aasta kinnisvaraturu ülevaates Eesti parimaks arendajaks ASi Merko Ehitus. Euromoney koostas kinnisvaravaldkonna parimate uuringu Real Estate Survey 2012 kaheksandat korda turuandmete põhjal, lisaks võetakse arvesse arendajate, nõustajate, äriklientide, investorite ja pankade hinnanguid.

Aksia ja aktsionärid

Merko Ehitus aktsiad on noteeritud NASDAQ OMX Tallinn põhinimekirjas. Ettevõttel on seisuga 31. detsember 2012 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2012. aastal muutunud.

2012. aastal sooritati Merko Ehitus aktsiatega 1662 tehingut (2011: 3719 tehingut), mille käigus vahetas omanikku 0,94 mln aktsiat ning tehingute käive oli 5,5 mln eurot. Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 5,37 eurot ning kõrgeim tasemel 7,30 eurot aktsia. Aktsia sulgemishind seisuga 31. detsember 2012 oli 5,90 eurot (31. detsember 2011: 5,40). AS Merko Ehitus turuväärtus seisuga 31. detsember 2012 oli 104 mln eurot (31. detsember 2011: 96 mln eurot).

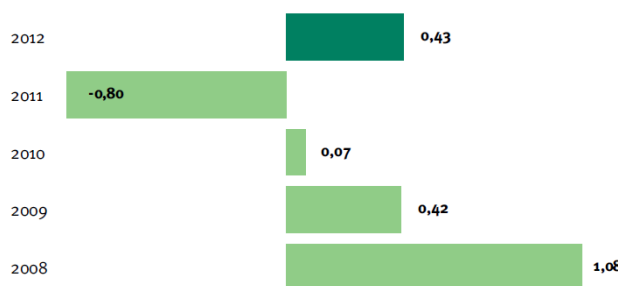
Nõukogu ja juhatuse liikmetele kuuluvate aktsiate arv seisuga 31. detsember 2012 oli 11 067 968 aktsiat (31. detsember 2011: 11 067 968 aktsiat), mis moodustas 62,5% aktsiate arvust. Detailsem nõukogu ja juhatuse liikmete tutvustus ja neile kuuluvate aktsiate arv on toodud Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes.

Väärtpaberi informatsioon

Emitent	AS Merko Ehitus
Väärtpaberi nimi	Merko Ehitus aktsia
Emitendi residentsus	Eesti
Börsinimekiri	Põhinimekiri
ISIN	EE3100098328
Nimiväärtus	nimiväärtuseta
Väärtpaberite arv	17 700 000
Emissiooni maht nimiväärtuses	12 000 000
Valuuta	EUR
Registreerimiskuupäev EVKs	08.07.2008

Puhaskasum aktsia kohta (EPS)

eurot

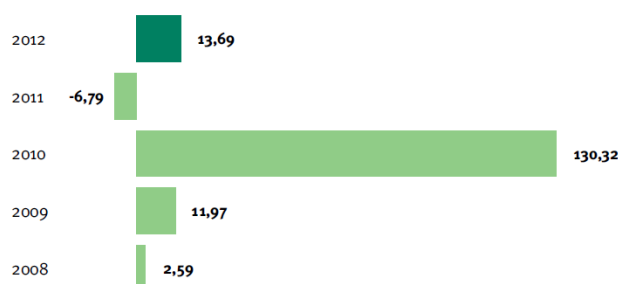


Omakapital aktsia kohta

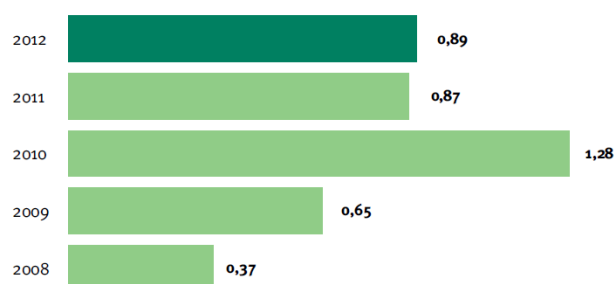
eurot



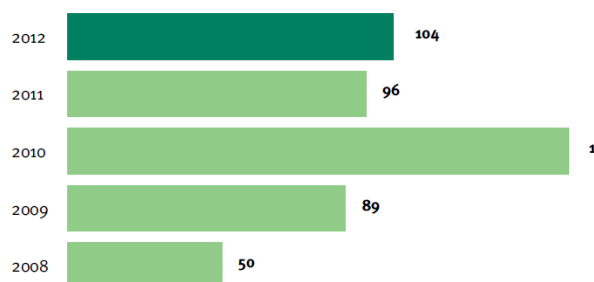
P/E (aktsia hind / kasum aktsia kohta)



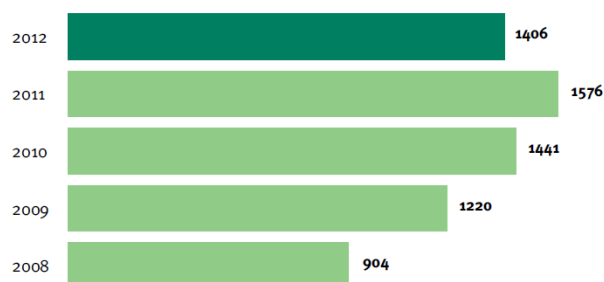
P/B (aktsia hind aktsia bilansilisse väärtusesse)



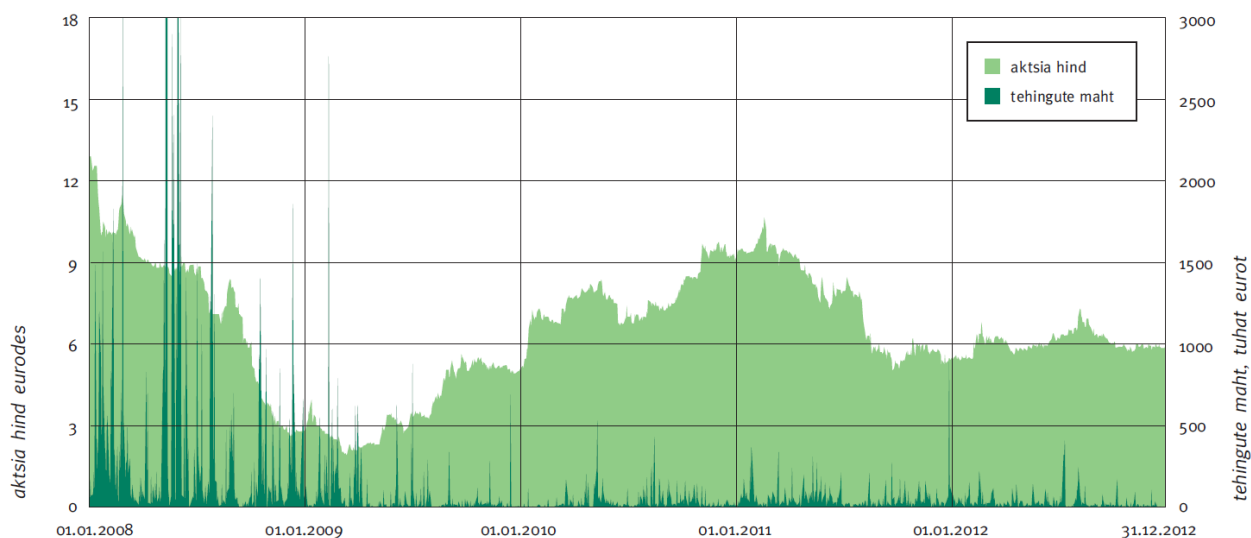
Turuväärtus
miljonites eurodes



Aktsionäride arv, perioodi lõpus



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



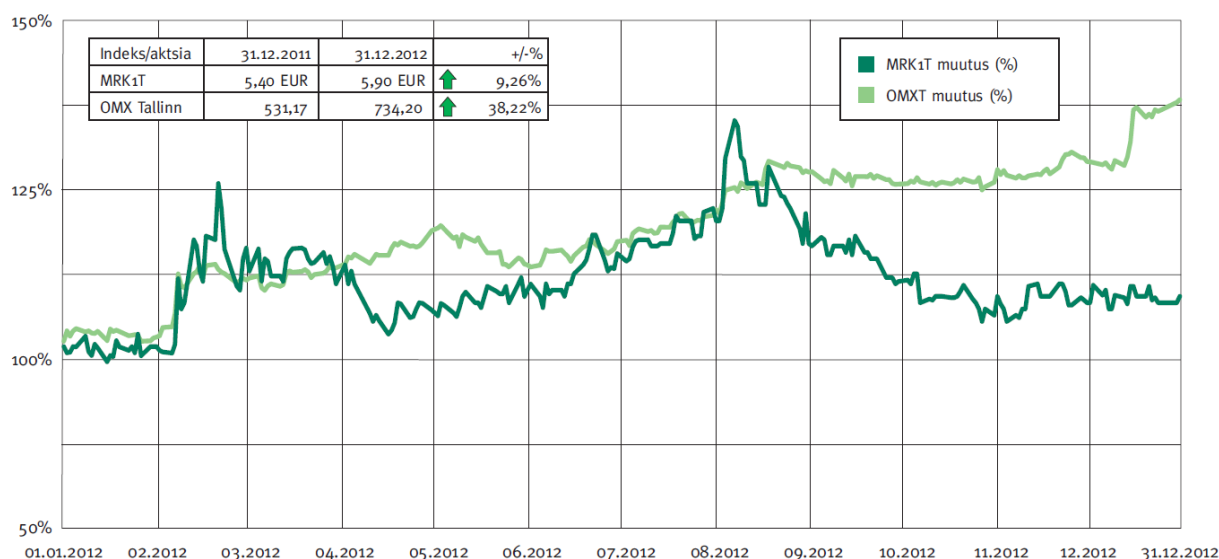
Väärtpaberi kauplemissajalugu, eurodes

	2012	2011	2010
Kõrgeim	7,30	10,65	9,89
Madalaim	5,37	4,90	5,05
Viimane	5,90	5,40	9,05
Keskmine	6,04	7,49	7,72
Muutus, %	+9,26	-40,33	+80,30
Kaubeldud aktsiaid	935 891	1 057 616	1 696 902
Käive, mln eurodes	5,47	8,02	13,09
Turuväärtus, mln eurodes, aasta lõpu seisuga	104,43	95,58	160,19

Aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2012

Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
1 000 001 - ...	1	0,07%	12 742 686	71,99%
100 001 - 1 000 000	10	0,71%	3 079 937	17,40%
10 001 - 100 000	28	1,99%	845 449	4,77%
1001-10 000	236	16,79%	709 342	4,01%
101-1000	731	51,99%	300 686	1,70%
1-100	400	28,45%	21 900	0,13%
Kokku	1406	100%	17 700 000	100%

Merko Ehitus aktsia hinna ja võrdlusindeksi OMX Tallinn muutused



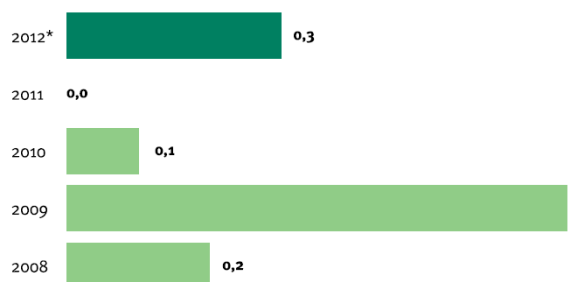
ASi Merko Ehitus suuremad aktsionärid seisuga 31. detsember 2012 ja muutus võrreldes eelmise aastaga:

	Aktsiate arv	Osalus % 31.12.2012	Osalus % 31.12.2011	Muutus
AS Riverito	12 742 686	71,99	71,99	-
ING Luxembourg S.A., kliendid	974 126	5,50	5,50	-
Skandinaviska Enskilda Banken Ab, kliendid	896 864	5,07	4,39	+119 146
Firebird Republics Fund Ltd	302 395	1,71	0,79	+163 341
Gamma Holding OÜ	163 256	0,92	0,78	+25 299
State Street Bank and Trust Omnibus Account a Fund No OMO1	153 018	0,86	0,89	-3 700
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	125 520	0,71	0,71	-
Skandinaviska Enskilda Banken Finnish kliendid	125 191	0,71	0,49	+37 800
Andersson Investeeringud OÜ	120 015	0,68	0,44	+41 442
AS Midas Invest	117 055	0,66	0,58	+14 250
Clearstream Banking Luxembourg S.A. kliendid	102 497	0,58	0,61	-4 833

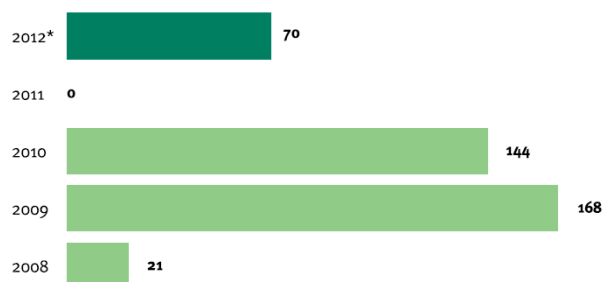
Dividendipoliitika

Dividendide jaotamine ettevõtte aktsionäridele kajastatakse finantsaruannetes kohustusena hetkest, millal dividendide väljamaksmine ettevõtte aktsionäride poolt kinnitatakse. Merko Ehitus on läbi aastate üritanud jagada ligikaudu 20% aasta puhaskasumist aktsionäridele dividendidena. Mõnel aastal on selles poliitikas olnud ka erandeid. Viimasel viiel aastal on aruandeaasta puhaskasumist aktsionäridele dividende makstud järgmiselt:

Dividend aktsia kohta eurot



Dividendimäär protsenti



*vastavalt juhatuse ettepanekule

*vastavalt juhatuse ettepanekule

HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE

ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

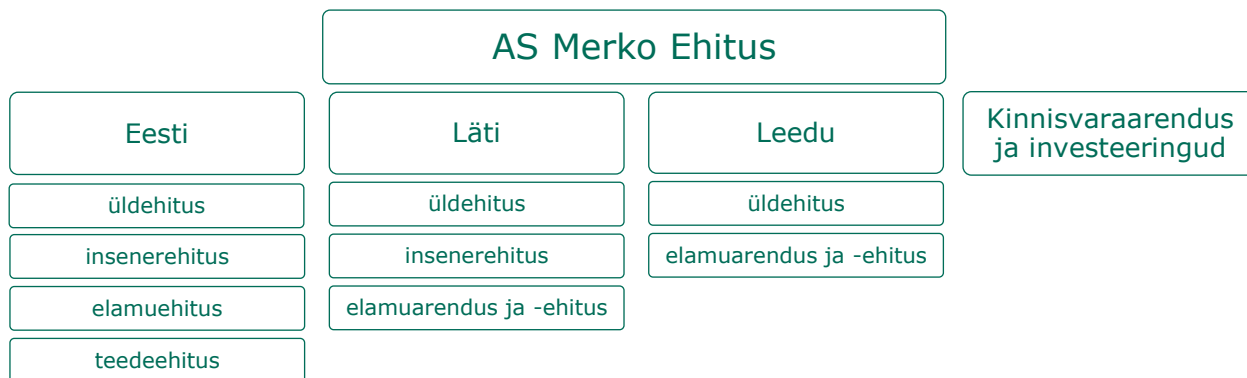
Hea Ühingujuhtimise Tava põhimõtetest lähtumine kuulub AS Merko Ehitus juhtimise juurde. Üldjuhul reguleerivad seda süsteemi kehtivad seadused, äriühingu põhikiri ning äriühingu poolt koostatud sisemised reeglid. NASDAQ OMX Tallinn börsil noteeritud aktsiate emitentidele kehtib alates 1. jaanuarist 2006 soovituslikult täitmiseks Finantsinspektsiooni poolt kinnitatud Hea Ühingujuhtimise Tava, mis käsitleb ettevõtte juhtimise ja aktsionäride kohtlemise head praktikat. Nimetatud põhimõtteid on AS Merko Ehitus kogu 2012. aasta jooksul järginud.

AS Merko Ehitus on pühendunud kõrgete ühingujuhtimise tava standardite järgimisele, mille täitmise eest kannavad juhatus ja nõukogu aktsionäride ees vastutust. Meie eesmärgiks on olla läbipaistev nii oma majandustegevuses, informatsiooni avaldamises kui ka suhetes aktsionäridega.

AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis ja Leedus ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad valdusettevõttele kuuluvad ehitusvaldkonna ettevõtted on AS Merko Ehitus Eesti (100%), SIA Merks (100%), UAB Merko Statyba (100%) ning AS Merko Ehitus Eesti kontserni kuuluvad ettevõtted Tallinna Teede AS (100%) ja AS Merko Infra (100%). Valdusettevõtte põhitegevuseks on Merko Ehitus kontserni erinevate ärivaldkondade strateegiate väljatöötamine ning elluviimine eestkätt ressursside pikemaajalise planeerimise kaudu.

Seoses Leedu äristrateegia ülevaatamisega 2012. aasta sügisel, otsustas UAB Merko Statyba nõukogu lõpetada veemajanduse projektide elluviimise Leedu turul ja keskenduda üldehitus- ning elamuarenduse valdkonnale.

Kontserni ärivaldkondade juhtimisstruktuur seisuga 31. detsember 2012 on alljärgnev:



MUUDATUSED KONTSERNI JURIIDILISES STRUKTUURIS

2012. aasta I kvartalis asutati Soomes registreeritud 100%line tütarettevõtte Merko Finland OY, eesmärgiga luua tehnilised eeldused võimalike ehitusprojektide käivitamiseks Venemaal pikemas perspektiivis ning võõrandati kontsernisiseselt tehingu tulemusena Leedu tütarettevõtted UAB Balsiu Mokyklos SPV ja UAB Merko Bustas vastavalt OÜle Merko Property ja ASile Merko Ehitus.

2012. aasta 6. juulil võõrandas AS Merko Ehitus seoses investeerimisstrateegia ülevaatamisega oma 25%lise osaluse raudbetoonelementide tootjas ASis TMB ettevõtte juhtkonnale.

Seoses Ukraina turu perspektiivide ümbervaatamisega kiitis AS Merko Ehitus nõukogu 2012. aasta 4. septembril heaks juhatuse ettepaneku alustada 100%lise tütarettevõtte Merko Ukraine LLC likvideerimist. Ettevõttel ei ole Ukrainas ühtegi pooleliolevat objekti või täitmata lepingut, lisaks puuduvad ettevõttel töötajad.

2012. aasta oktoobris sõlmisid OÜ Unigate osanikud notariaalse jagunemiskava, mille kohaselt eraldati OÜst Unigate looduskaitsealaste piirangutega kinnistud ning jagati omanike vahel võrdselt. AS Merko Ehitus asutas nimetatud tehingust tuleneva 5 kinnistu vastuvõtmiseks kaks 100%list tütarettevõtet: Väike-Paekalda OÜ ja Suur-Paekalda OÜ.

2012. aasta detsembris asutati ja kanti registrisse 100%line tütarettevõtte Venemaal, OOO Lenko Stroi (registrikood 1129847028288). Tütarettevõtte asutati läbi 100%lise Soome tütarettevõtte Merko Finland OY. Uue tütarettevõtte aktsiakapital on 4986 eurot. Tegemist on tehnilise toiminguga, mille eesmärgiks on juriidilise platvormi loomine tegevuseks Venemaal. Sisulist äritegevust Vene turul täna ei toimu.

2012. aasta 25. juulil omandas SIA Merks 99,96%lise osaluse sõsarettevõtte AS E.L.L. Kinnisvara kontserni kuuluvast ettevõttes SIA Polystar. Varudes kajastatava kinnistu omandamiseks suurendati SIA Merksi poolt SIA Polystarile eelmistel aastatel kinnisvara eest tehtud ettemaksu 6,46 mln euro võrra SIA Polystar aktsiakapitali. Konsolideeritud finantsseisundi aruandes kajastatakse omandatud kinnistut maksumuses 3,81 mln eurot, mille allahindlus summas 2,65 mln eurot toimus eelmistel aastatel SIA Merksi poolt tehtud ettemaksu allahindluste kaudu. 2013. aastaks on kavandatud SIA Polystar jagunemine eraldumise teel, mille käigus eraldub 0,04%line AS E.L.L. Kinnisvara osa uude loodavasse äriühingusse ja SIA Merks saab 100%lise osaluse oma tütarettevõttes SIA Polystar. Merko Ehitus kontserni varad kavandatavast restruktureerimisest ei muutu.

MUUDATUSED ASI MERKO EHITUS JUHTIMISSTRUKTUURIS

2012. aasta algusest jõustunud ettevõtte juhtimisstruktuuri muudatuste jätkuna otsustas AS Merko Ehitus nõukogu 3. septembril 2012. aastal toimunud koosolekul kutsuda AS Merko Ehitus juhatusest tagasi juhatuse liikme Alar Laguse, kes jätkab valdusettevõtte AS Merko Ehitus 100%lise tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti juhatuse liikmena. Valdusettevõtte juhatus jätkab 2-liikmelisena: Andres Trink ja Viktor Mõisja. Ettevõtte nõukogu töötab koosseisus: nõukogu esimees Toomas Annus, liikmed Tõnu Toomik, Teet Roopalu, Indrek Neivelt ja Olari Taal.

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

2012. aasta 7. juunil toimunud AS Merko Ehituse aktsionäride korralisel üldkoosolekul kinnitati 2011. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne, kahjumi katmise otsustamine ja kohustusliku reservkapitali suurendamine, põhikirja muutmine ning majandusaastateks 2012-2013 audiitori kinnitamine. Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljavaadete perspektiividest.

Vastavalt Äriseadustikule, ettevõtte põhikirjale ning Hea Ühingujuhtimise Tavale kutsus AS Merko Ehitus nii aktsionäride korralise kui ka erakorralise üldkoosoleku kokku, teavitades sellest aktsionäre läbi Tallinna Börsi ning avaldades koosoleku kutse ühes üleriigilise levikuga päevalehes vähemalt 3 nädalat ette. Üldkoosolek viiakse läbi kutses näidatud kohas, tööpäeval ning ajavahemikus kella 9.00-18.00, mis tagab enamikule aktsionäridele koosolekul osalemise võimaluse.

Ettevõtte aktsionäride korraliste ja erakorraliste üldkoosolekute päevakorrad kinnitatakse enne avaldamist nõukogu poolt, kes ühtlasi esitab üldkoosolekule teemasid arutamiseks ja hääletamiseks. Üldkoosoleku päevakorrapunktid, nõukogu ettepanekud koos vastavate selgitustega, protseduurilised juhised üldkoosolekul osalemiseks ning see, kuidas ja millal teha ettepanekuid uue päevakorrapunkti lisamiseks avaldatakse koos üldkoosoleku kokkukutsumise teatega.

Üldkoosolekust võib osa võtta aktsionär või tema volitatud esindaja. AS Merko Ehitus ei võimalda elektroonilist osavõttu aktsionäride üldkoosolekutest, kuna usaldusväärsete lahenduste rakendamine aktsionäride isikute tuvastamiseks, kellest osa asub välisriikides, oleks üleliia keeruline ja kulukas. 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.

Korralise või erakorralise aktsionäride üldkoosoleku juhataja on sõltumatu isik. 2012. aastal juhatas üldkoosolekut vandeadvokaat Vesse Võhma, kes tutvustas üldkoosoleku läbiviimise protseduuri ning juhatuselt ning nõukogult ettevõtte tegevuse kohta küsimuste esitamise korda.

ASi Merko Ehitus üldkoosolekul osalevad tavaliselt ettevõtte poolt aktsiaseltsi juhatuse esimees ning nõukogu esimees, vajadusel kaasatakse teisi juhatuse ning nõukogu liikmeid. Vajadusel osaleb koosolekul ettevõtte audiitor.

2012. aastal toimunud AS Merko Ehitus aktsionäride korralisel üldkoosolekul osalesid Andres Trink (juhatuse esimees), Alar Lagus (juhatuse liige) ja Toomas Annus (nõukogu esimees).

NÕUKOGU

Nõukogu planeerib ettevõtte tegevust ja korraldab selle juhtimist ning teostab järelvalvet juhatuse tegevuse üle. Kontrolli tulemused teeb nõukogu teatavaks üldkoosolekule. Vastavalt AS Merko Ehitus põhikirjale koosneb nõukogu 3-5 liikmest, kes valitakse kolmeks aastaks.

2011. aasta 28. juunil 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. AS Merko Ehitus nõukogu on 5-liikmeline, kellest vastavalt Hea Ühingujuhtimise Tava nõuetele on kaks liiget, Indrek Neivelt ja Olari Taal sõltumatud:

Toomas Annus (53)	Tõnu Toomik (52)	Teet Roopalu (64)
nõukogu esimees	nõukogu liige	nõukogu liige
 Teenistuskäik: 2011-... Merko Ehitus AS, nõukogu esimees. 2009-... E.L.L.Kinnisvara AS, juhatuse liige. 2008-... Järvevana AS, juhatuse esimees. 1999-2009 E.L.L.Kinnisvara, nõukogu esimees. 1997-2008 Merko Ehitus AS, nõukogu esimees. 1996-... Riverito AS, juhatuse esimees. 1991-1996 EKE Merko, juhatuse esimees. 1989-1991 EKE MRK, ettevõtte juhataja. Haridus: Tallinna Tehnikaülikool tööstus- ja tsiviilehitus. Tallinna Ehitus ja Mehhaanika Tehnikum tööstus- ja tsiviilehitus. Aktsiate arv: 8 322 914	 Teenistuskäik: 2011-... Merko Ehitus AS, nõukogu liige. 2008-2011 Merko Ehitus AS, nõukogu esimees. 1997-2008 Merko Ehitus AS, juhatuse esimees. 1993-1997 Merko Ehitus AS, projektijuht. Kuulub kontserni tütar- ja sidusettevõtete nõukogudesse. Haridus: Tallinna Tehnikaülikool tööstus- ja tsiviilehitus. Aktsiate arv: 1 607 185	 Teenistuskäik: 2004-... Merko Ehitus AS, nõukogu liige. 2010-... Riverito AS, juhatuse liige. 2002-2004 Merko Ehitus AS, juhatuse nõunik. Töötanud erinevates ehitusettevõtetes, s.h finantsdirektorina. Juhtinud ökonomikaalast tegevust EKE süsteemis peaökonoomistina; pangadirektorina ning töötanud ka projekteerimises. Kuulub kontserni tütar- ja sidusettevõtete nõukogudesse. Haridus: Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonomika ja organiseerimise eriala. Aktsiate arv: –
Indrek Neivelt (46)	Olari Taal (60)	
nõukogu liige	nõukogu liige	
 Teenistuskäik: 2008-... Merko Ehitus AS, nõukogu liige. 2005-... Bank Saint Petersburg, nõukogu esimees 1999-2005 Hansapank, grupi peadirektor, juhatuse esimees. 1991-1999 Hansapank, erinevad ametikohad. Kuulub erinevate ettevõtete nõukogudesse. Haridus: Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonomika ja juhtimise eriala. Stockholmi Ülikooli panganduse ja finantsid eriala magistrikraadiga. Aktsiate arv: 31 635	 Teenistuskäik: 2008-... Merko Ehitus AS, nõukogu liige. On juhtinud Tartu Elamuehituskombinaati (Tartu Maja) ja Eesti Hoiupanka. Eesti Vabariiki teeninud ehitusministrina, majandusministri- na, siseministrina ja Riigikogu 10. koosseisu liikmena. Haridus: Tallinna Tehnikaülikool ehitusinseneri eriala. Aktsiate arv: 2 500	

Nõukogu koosolekud toimuvad üldjuhul üks kord kuus, v.a suvekuudel. 2012. aastal toimus 15 korralist nõukogu koosolekut. Erakorralisi nõukogu koosolekuid ei toimunud. Nõukogu liikmete osalemine koosolekutel:

Nimi	Osalemine koosolekutel	Osalemise %
Toomas Annus	14	93%
Teet Roopalu	13	87%
Tõnu Toomik	13	87%
Indrek Neivelt	14	93%
Olari Taal	14	93%

Nõukogu täitis kõik seadusest tulenevad kohustused. Nõukogu on moodustanud enda tööorganina auditikomitee. Tasustamiskomiteed ega ametissemääramise komiteed ei ole nõukogu pidanud vajalikuks moodustada. Nõukogu liikmete tasud kinnitab aktsionäride üldkoosolek. Kehtiva nõukogu liikmete tasustamise korra kinnitas 2008. aasta 31. oktoobril toimunud aktsionäride üldkoosolek.

Teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel nõukogu liikmele lahkumishüvitist ei maksta. 2012. ja 2011. majandusaastal maksti nõukogu liikmetele tasusid (eurodes) järgmiselt:

Nimi	2012	2011
Toomas Annus*	42 182	21 091
Tõnu Toomik*	38 347	40 264
Teet Roopalu	38 347	38 347
Indrek Neivelt	38 347	38 347
Olari Taal	38 347	38 347
Kokku	195 570	176 396

*Toomas Annus on nõukogu esimees alates 2011. aasta 28. juunist. Kuni selle perioodini täitis nõukogu esimehe kohustusi Tõnu Toomik.

Nõukogu liikmete tasusid makstakse igakuiselt ning arvestatud tasust arvatakse maha seadusega ettenähtud maksud.

JUHATUS

Juhatus on juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ASi Merko Ehitus igapäevast tegevust kooskõlas seaduse ja ettevõtte põhikirja nõuetega. Juhatus on kohustatud tegutsema majanduslikult kõige otstarbekamal viisil lähtudes ettevõtte ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest ning tagab ettevõtte jätkusuutliku arengu vastavalt seatud eesmärkidele ja strateegiale.

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. Juhatus koostab igakordselt nõukogu koosolekute jaoks juhatuse aruande, mis esitatakse piisava ajavaruga enne koosolekut nõukogule tutvumiseks. Juhatus koostab nõukogule aruandeid ka koosolekute väliselt, kui seda peab vajalikuks nõukogu või nõukogu esimees.

Vastavalt 2012. aasta üldkoosolekul kinnitatud põhikirjale võib juhatus koosneda kuni kolmest liikmest. Alates 2012. aasta 1. jaanuarist oli ASi Merko Ehitus juhatus 3-liikmeline: juhatuse esimees Andres Trink ja juhatuse liikmed Viktor Mõisja ja Alar Lagus (kuni 31. detsember 2011: 6-liikmeline). Peale 2012. aasta 1. jaanuaril toimunud struktuurimuudatust asusid viis ASi Merko Ehitus juhatuse liiget tööle ASi Merko Ehitus Eesti juhatuse liikmetena ning lahkumiskompensatsiooni neile ei makstud.

2012. aasta 3. septembrist tegutseb ASi Merko Ehitus juhatus 2-liikmelisena: Andres Trink (juhatuse esimees) ning Viktor Mõisja (juhatuse liige).

Andres Trink (46)	Viktor Mõisja (62)
Juhatuses esimees Ametisse määramise aeg: 1. jaanuar 2012. Volituse kehtivus: 31. detsember 2014.	Juhatuses liige Ametisse määramise aeg: 21. detsember 2010. Volituse kehtivus: 20. detsember 2013.
	
Teenistuskäik: 2012-... Merko Ehitus AS, juhatuse esimees. Merko Ehitus Eesti AS, SIA Merks nõukogu esimees ja UAB Merko Statyba nõukogu liige. Töötanud erinevatel juhtivatel ametikohtadel era- ja avalikus sektoris. Enne tööleasumist Merko Ehitusse tegutses 15 aastat finantssektoris, sealhulgas Hansapanga (Swedbank) Balti panganduse juhatuse liikmena.	Teenistuskäik: 2010-... Merko Ehitus AS, juhatuse liige. Töötab Merko Ehituses alates aastast 1991 olles töödejuhataja, objektijuht ning alates 2001.a. betoonitööde osakonna juhataja.
Haridus: Tallinna Tehnikaülikool automatiseeritud juhtimissüsteemide eriala (summa cum laude). Estonian Business School rahvusvaheline ärijuhtimine. Lõpetanud INSEADi ülikoolis Prantsusmaal tippjuhtide arenguprogrammi.	Haridus: Tallinna Polütehniline Instituut sooja- ja gaasivarustuse ning ventilatsiooni eriala.
Aktsiate arv: –	Aktsiate arv: 1 103 734

Juhatuses esimehe Andres Trink'i ülesanneteks on muuhulgas täita ASi Merko Ehitus tegevjuhi igapäevaseid kohustusi, juhtides ja esindades ettevõtet, tagades vastavuse põhikirjale, seadustele, korraldades juhatuse ja olulisemate tütarettevõtete nõukogude tööd, koordineerides strateegiate väljatöötamist ja tagades nende rakendamist.

Viktor Mõisja vastutusvaldkonnaks on kvaliteedijuhtimine ja järelevalve teostamine.

Juhatuses liikmed on sõlminud ettevõttega kolmeaastased teenistuslepingud. Juhatuses liikmete tasustamise korra ning põhimõtted kinnitab nõukogu. Juhatuses liikme tasu makstakse juhatuse liikme kohustuste täitmise eest. Juhatuses premeerimisel lähtutakse kontserni ja juhatuse poolt täidetud konkreetse majandusaasta eesmärkidest. Juhatuses liikmetele makstakse preemiat kord aastas vastavalt eelmise majandusaasta eesmärkide täitmisele.

Juhatuses liikmetele arvestatud tasud 2012. majandusaastal olid 186 tuhat eurot (2011. majandusaastal: 318 tuhat eurot). ASi Merko Ehitus kahele juhatuse liikmele kehtivad erinevad lahkumiskompensatsioonide määrad vahemikus kuni 12 kuu teenistustasu ulatuses.

TÜTARETTEVÕTETE NÕUKOGUD JA JUHATUSED

AS Merko Ehitus tütarettevõtete nõukogude volitused ja vastutus tulenevad nende põhikirjast ning kontsernisisesest reeglitest. Nõukogud on üldjuhul moodustatud vastava tütarettevõtte põhiosanikuks oleva

ettevõtte juhatuse või nõukogu liikmetest. Olulisemate tütarettevõtete nõukogude koosolekud toimuvad tavaliselt kord kuus, muudel juhtudel lähtutakse kontserni vajadustest, tütarettevõtte põhikirjast ja õigusaktidest. Tütarettevõtete nõukogu liikmetele üldjuhul eraldi tasu ei maksta. Samuti ei maksta nõukogu liikmele teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel lahkumishüvitist.

Tütarettevõtte juhataja või juhatuse liikme nimetab ametisse tütarettevõtte nõukogu. Alljärgnevalt on toodud AS Merko Ehituse 100%lises omanduses olevate olulisemate tütarettevõtete nõukogud ja juhatused:

Ettevõtte	Nõukogu	Juhatus
AS Merko Ehitus Eesti	Andres Trink (esimees), Teet Roopalu, Tõnu Toomik, Taavi Ojala	Tiit Roben (esimees), Andres Agukas, Jaan Mäe, Alar Lagus, Veljo Viitmann
AS Merko Infra	-	Tarmo Pohlak, Arno Elias
Tallinna Teede AS	Tiit Roben (esimees), Andres Agukas, Alar Lagus	Jüri Läll (esimees), Richard Viies, Jüri Helila
SIA Merks	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Jaan Mäe, Ivars Geidāns	Oskars Ozoliņš (esimees), Jānis Šperbergs
UAB Merko Statyba	Gediminas Tursa (esimees), Andres Trink, Tõnu Toomik, Jaan Mäe	Saulius Putrimas (esimees), Jaanus Rästas

ASi Merko Ehitus 100%lise tütarettevõtte UAB Merko Statyba nõukogu otsustas 2012. aasta 29. märtsil toimunud koosolekul kinnitada muudatused ettevõtte juhtimises, mille kohaselt senine peadirektor Gediminas Tursa nimetati nõukogu esimeheks. Ettevõtte nõukogu liikmetena jätkavad Andres Trink, Jaan Mäe ja Tõnu Toomik. Ettevõtte uueks peadirektoriks nimetati ettevõtte senine finantsjuht Saulius Putrimas. Muudatused toimusid kontserni efektiivsusprogrammi raames ja seoses vajadusega viia ettevõtte juhtimismudel paremini kooskõlla strateegiliste eesmärkidega Leedu turul.

2012. aasta septembris jõustusid muudatused ASi Merko Ehitus Läti tütarettevõtte SIA Merks juhtkonnas, mille kohaselt asus senine juhatuse esimees Ivars Geidāns SIA Merks nõukogu liikmeks ja senine finantsdirektor Oskars Ozoliņš SIA Merks juhatuse esimehe ametikohale. SIA Merks juhatus jätkab 2-liikmelisena: Oskars Ozoliņš juhatuse esimehena ja ehitusdirektor Jānis Šperbergs juhatuse liikmena. Ettevõtte nõukogu jätkab koosseisus: Andres Trink nõukogu esimehena ning Tõnu Toomik, Jaan Mäe ja Ivars Geidāns nõukogu liikmetena.

AUDITIKOMITEE

Auditikomitee 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.

2011. aasta 10. jaanuaril moodustas ettevõtte nõukogu 3-liikmelise auditikomitee ja määras liikmeteks Indrek Neivelti, Olari Taali ning esimeheks Teet Roopalu. Komitee liige on määratud ametisse määramata ajaks, kuid nõukogu otsusel võib komitee liikme igal ajal tagasi kutsuda.

Auditikomitee liikmetele eraldi tasusid ei maksta.

HUVIDE KONFLIKT JA SISETEABE KÄSITLEMINE

Siseteabe nõuetekohane käsitlemine on oluline, et kaitsta aktsionäride huve ning tagada aktsiate aus ja õiglane kauplemine. Kõigile aktsionäridele ja potentsiaalsetele uutele aktsionäridele peab olema õigeaegselt, järjepidevalt ja võrdsetel tingimustel kättesaadav oluline informatsioon ASi Merko Ehitus ja tema tütarettevõtete kohta. ASi

Merko Ehitus ja tema tütarettevõtetega seotud isikutel on oma ametikohast tulenevalt teatud aegadel ja juhtudel vältimatult rohkem teavet kontserni kohta, kui seda on investoritel ja avalikkusel. Sellise info väärkasutuse vältimiseks oleme kontserni ettevõtetes kehtestanud Siseteabe hoidmise ja avaldamise ning siseteabe alusel tehingute tegemise sisereeglid (edaspidi siseteabe reeglid). Siseteabe reeglid hõlmavad endas aruandluse süsteemi, mille kohaselt töötajad, kes tööülesandeid täites võivad sattuda huvide konflikti, esitavad oma majandushuvide ning kinnitavad enesehindamisega oma sõltumatust.

ASi Merko Ehitus juhatuse ja nõukogu liikmete puhul on tegemist siseteabe info kasutajatega (nn insaideritega), kes on allkirjastanud vastava kinnituse ja on teadlikud ASi Merko Ehitus siseteabe reeglitest ning on koos oma lähikondsetega registreeritud ettevõtte insaiderite nimekirjas. Samuti on insaiderite nimekirjas registreeritud emaettevõtte finantsvaldkonna töötajad, kes puutuvad kokku kontserni konsolideeritud majandusnäitajatega ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse ja nõukogu liikmed koos raamatupidamisinfo koostamise ja esitamise eest vastutavate töötajatega.

Meile teadaolevalt ei esinenud 2012. majandusaastal ühtegi siseteabe väärkasutamise tunnustega juhtumit ega huvide konflikti ega ole tehtud turutingimustest erinevaid tehinguid seotud osapooltega. Samuti ei ole ettevõtte nõukogu ega juhatuse liikmetel osalusi ettevõtetes, mis tegutsevad AS Merko Ehitus kontserni põhitegevusalal – ehitusvaldkonnas.

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 5 mln ja enam eurot, ning mis ei sisalda lepingust tulenevaid piiranguid konfidentsiaalse info edastamise kohta. Oluline informatsioon avaldatakse läbi börsisüsteemi ja ettevõtte veebilehel. 2012. aastal edastasime börsi infosüsteemi kaudu 26 börsiteadet:

Teade arv	Teate sisu
7	Uued ehituslepingud
6	Majandustulemused
5	Struktuuri ja juhtkonna muudatused
2	Üldkoosolek
2	Erakorralised teated kinnistute allahindluse ja kohtuotsuse kohta kriminaalasjas 1-09-20251
1	Seadusest tulenev nõue ASi Merko Ehitus poolt avalikustatud informatsioon kohta
3	Eelteated majandustulemuste avalikustamise aja kohta

2013. aasta konsolideeritud vahearuanDED avaldame alljärgnevalt:

Nädal	Kuupäevad	Sündmus
19 (2013)	06.05 – 10.05	2013. aasta 3 kuu ja I kvartali auditeerimata vahearuanne
32 (2013)	05.08 – 09.08	2013. aasta 6 kuu ja II kvartali auditeerimata vahearuanne
45 (2013)	04.11 – 08.11	2013. aasta 9 kuu ja III kvartali auditeerimata vahearuanne
7 (2014)	10.02 – 14.02	2013. aasta 12 kuu ja IV kvartali auditeerimata vahearuanne

AS Merko Ehitus teavitab börsi aruannete avaldamisest vähemalt 2 börsipäeva ette. Aruanded avalikustatakse peale börsipäeva lõppu. Tütarettevõtete majandustulemusi üldjuhul eraldi ei avaldata, kuid nendega on vajadusel võimalik tutvuda pöördudes kas ASi Merko Ehitus või Äriregistri (<https://ariregister.rik.ee>) poole.

Meie eesmärgiks on igakülgsest toetada Merko aktsia õiglast hinnastamist läbi pideva ja jätkuva olulise info edastamise kõikidele turuosalistele. Samuti on eesmärgiks hoida olemasolevate aktsionäride lojaalsust ettevõtte vastu ning tekitada huvi uutes aktsionärides ja analüütikutes.

Meie ülesandeks on koostada nii kvartali- kui aastaaruandeid, börsiteateid ja presentatsioone ning planeerida ja korraldada investorkohtumisi nii aktsionäride kui ka analüütikutega. Samuti koguda ja analüüsida investoritelt ja analüütikutelt saadud tagasisidet, et tõsta avalikustatava informatsiooni väärtuslikkust.

Ettevõtte ei korralda kohtumisi ega esitlusi analüütikutega või investoritega vahetult enne finantsaruandluse (vahearuanded, majandusaasta aruanne) avalikustamise kuupäevi. AS Merko Ehitus suhtleb korrapäraselt oma suurimate aktsionäride ja potentsiaalsete investoritega tehes taotluse korral kohtumisi. Kohtumistel esitatav informatsioon on avalik, s.t kättesaadav ettevõtte aruannetest, kodulehelt või muudest avalikest allikatest. Nimetatud kohtumistel järgime väga hoolikalt kehtivaid siseteabe reegleid.

Ettevõtte aktsionäride informeerimiseks kutsutakse vähemalt ühel korral aastas kokku aktsionäride korraline üldkoosolek, kus on igal aktsionäril võimalik esitada juhatuse ja nõukogu liikmetele küsimusi.

ASi Merko Ehitus analüüsivad järgmised peamised analüütikud:

Swedbank AS

Liivalaia 8 Tallinn, 15040 Eesti
Tel: +372 631 0310
e-mail: info@swedbank.ee
www.swedbank.ee

SEB Enskilda

Tornimäe 2, Tallinn, 15010 Eesti
Tel: +372 665 5100
e-mail: info@seb.ee
www.seb.ee

AS LHV Pank

Tartu mnt. 2 Tallinn, 10145 Eesti
Tel: +372 680 0457
e-mail: research@lhv.ee
www.lhv.ee

ASi Merko Ehitus investorsuhete osas saab infot:

Andres Trink

Juhatusesimees
Tel. +372 650 1250
Faks +372 650 1251
andres.trink@merko.ee

Signe Kukin

Kontserni finantsjuht
Tel. +372 650 1250
Faks +372 650 1251
signe.kukin@merko.ee

AS Merko Ehitus

Delta Plaza, 7. korrus
Pärnu mnt 141 11314 Tallinn
Tel. +372 650 1250
www.merko.ee

ARUANDLUS JA FINANTSAUDIT

Adekvaatse ja õigeaegse informatsiooni saamine on kvaliteetsete juhtimisotsuste aluseks. Oluline on tagada, et aruandlus oleks faktipõhine, aga ka ettevaatav. Nii on parimate teadmiste põhjal võimalik juhtida riske ning muuta need võimalusteks võrreldes konkurentidega. Ettevõtte aruandluse saab liigitada kaheks: a) finantsaruandlus ja b) juhtimisaruandlus.

Finantsaruandlus koosneb ASi Merko Ehitus kontserni kuuluvate ettevõtete konsolideeritud majandusnäitajaid koondavatest vahearuannetest ning majandusaasta aruandest, mis on avalikustatud läbi NASDAQ OMX Tallinn börsi infosüsteemi ning on kättesaadavad kõikidele aktsionäridele kui ka potentsiaalsetele investoritele ja ettevõtet analüüsivatele analüütikutele.

Juhtimisaruandlus on seevastu suunatud ettevõtte siseseks kasutuseks. Kohane on eristada mitmekülgseid tegevusnäitajaid käsitlevat aruandlust, mis keskendub nii ärisegmentide kui erinevate kontserni ettevõtete tulemuslikkusele ning investeeritud kapitali tootlikkusele. Juhtimisaruandlus sisaldab eelarveid ja prognoose, mida AS Merko Ehitus ei avalikusta.

Finantsauditi teostamisel lähtutakse rahvusvahelistest auditeerimise standarditest (International Standards on Auditing). ASi Merko Ehitus audiitori kinnitab üldkoosolek. Valikuprotsessi juhivad nõukogu ja selle tulemused esitatakse üldkoosolekule kinnitamiseks. Läbiviidud konkursi tulemusena ja 2012. aasta üldkoosoleku otsusega on 2012-2013 majandusaastate finantsaudiitoriks AS PricewaterhouseCoopers (PwC). Sõltuvalt asukohamaast on allkirjaõiguslik audiitor erinev. Konsolideeritud auditi aruande eest vastutab vannutatud audiitor Ago Vilu.

ASile Merko Ehitus on oluline finantsauditi teostaja sõltumatus ja vältida huvide konfliktide tekkimist. 2012. aastal ei osutanud PwC ASile Merko Ehitus teenuseid mis oleks võinud kahjustada audiitori sõltumatust. Leiame, et 2012. aastal on finantsauditi teostamine olnud kooskõlas regulatiivsete normidega, rahvusvaheliste standarditega ja püstitatud ootustega.

VASTAVUSE DEKLARATSIOON HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA SOOVITUSTELE

Hea Ühingujuhtimise Tava põhimõtted on börsiettevõttele soovituslikud, mis on üles ehitatud põhimõttel "täidan või selgitan", mille kohaselt peab ettevõtte selgitama oma seisukohti ja tegevust viimase sätete osas, mida ettevõtte ei täida.

Oleme AS Merko Ehituse juhtimise ülesehitust ja toimimist hinnanud Hea Ühingujuhtimise Tava alusel. Eelpool kirjeldasime ühingujuhtimise seisukohast olulisi komponente. Olles hinnanud ettevõtte juhtimissüsteemi ülesehituse ja tegeliku toimimise vastavust, leiame, et meie korraldus ja tegevus on olulises osas kooskõlas Hea Ühingujuhtimise Tavaga. Samuti on meie tegevus kooskõlas Eesti seadustega, mis mitmeid tavas toodud põhimõtteid üksikasjalikumalt reguleerivad. AS Merko Ehitus ei järginud mõnda teatud soovitusi, mis on toodud allpool koos põhjendusega, miks ettevõtte neid hetkel ei järgi:

Hea Ühingujuhtimise Tava	Juhatuse ja nõukogu poolne põhjendus
2.2.7 Iga juhatuse liikme põhipalk, tulemustasu, lahkumishüvitis, talle makstavad muud hüved ning preemiasüsteemid, samuti nende olulised tunnused (sh võrdlusele põhinevad tunnused, motiveerivad tunnused ja riski tunnused) avaldatakse selges ja ühtselt arusaadavas vormis emitendi veebilehel ning Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes. Avaldatavad andmed on selged ja üheselt arusaadavad, kui need väljendavad otseselt kulutuste suurust emitendile või tõenäoliste kulutuste suurust avalikustamise päeva seisuga.	Ettevõtte avaldab aastaaruandes juhatuse liikmetele makstud teenistustasude ning preemia üldsumma, kuna on seisukohal, et personaalsete tasude avalikustamine ei loo aktsionäridele lisaväärtust, küll aga riivab juhatuse liikmete privaatsust.
5.6 Emitent avalikustab analüütikutega kohtumiste, analüütikutele või investoritele või institutsionaalsetele investoritele tehtavate esitluste ja pressikonverentside toimimise ajad ja asukohad emitendi veebilehel. Emitent võimaldab aktsionäridel osaleda nimetatud üritustel ning teeb ettekanded kättesaadavaks oma veebilehel.	Ettevõtte on avaldanud oma kodulehel ja aruannetes kontaktid, mille kaudu on kõigil aktsionäridel õigus paluda kokkusaamist ettevõtte esindajatega. Kohtumistel esitatav informatsioon on avalik, st kättesaadav ettevõtte aruannetest, kodulehel või muudest avalikest kanalitest. Ettevõtte ei jaga nimetatud kohtumistel täiendavat informatsiooni, mida ei ole juba varasemalt kõikidele aktsionäridele edastatud. Meie arvates ei anna kohtumiste graafiku avaldamine aktsionäridele olulist lisateavet ning seetõttu sellist teavet ka ei avaldata.
6.2.1 Nõukogu poolt audiitori tegevusele antav hinnang kirjeldab muuhulgas teenuseid (sealhulgas nõustamisteenuseid), mida audiitor on emitendile eelneva aasta jooksul osutanud või hakkab järgneva aasta jooksul osutama. Samuti avaldatakse tasu, mida emitent on selliste teenuste eest audiitorile maksnud või maksab.	AS Merko Ehitus ei avalikusta finantsauditi teostamise tasu, kuna meie hinnangul võib see kahjustada tulevaste perioodide konkursside tulemusi ja tuua seeläbi ettevõttele majanduslikku kahju.

JUHTKONNA DEKLARATSIOON

Juhtkonna liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2012. aasta 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

28.03.2013

Viktor Mõisja juhatuse liige

28.03.2013

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2012	2011
Müügitulu	3	249 131	219 322
Müüdud toodangu kulu	4	(231 220)	(222 928)
Brutokasum (-kahjum)		17 911	(3 606)
Turustuskulud	5	(2 107)	(2 104)
Üldhalduskulud	6	(9 173)	(7 910)
Muud äritulud	7	2 961	2 580
Muud ärikulud	8	(834)	(1 308)
Ärikasum (-kahjum)		8 758	(12 348)
Finantstulud	9	184	594
Finantskulud	10	(1 203)	(1 161)
Kasum (kahjum) sidus- ja ühisettevõtetelt	20	163	(1 120)
Kasum (kahjum) enne maksustamist		7 902	(14 035)
Tulumaksukulu	11	(289)	(121)
Perioodi puhaskasum (-kahjum)		7 613	(14 156)
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist			
(-kahjumist)		7 627	(14 084)
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist			
(-kahjumist)		(14)	(72)
Muu koondkasum			
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		58	354
Perioodi koondkasum (-kahjum)		7 671	(13 802)
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist			
(-kahjumist)		7 685	(13 730)
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist			
(-kahjumist)		(14)	(72)
Puhaskasum (-kahjum) emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	12	0,43	(0,80)

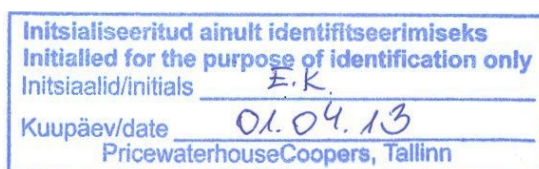
Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 45-90 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2012	31.12.2011
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	14	35 316	18 510
Lühiajalised deposiidid	15	-	140
Nõuded ja ettemaksed	16	60 343	64 449
Ettemakstud tulumaks		478	686
Varud	18	82 830	87 834
		178 967	171 619
Põhivara			
Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad või osad	20	7 190	9 986
Muud pikaajalised laenu ja nõuded	21	17 188	17 065
Edasilükkunud tulumaksuvara	22	1 919	1 870
Kinnisvarainvesteeringud	23	3 566	2 313
Materiaalne põhivara	24	14 853	16 057
Immateriaalne põhivara	25	1 365	1 427
		46 081	48 718
VARAD KOKKU		225 048	220 337
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	27	16 299	16 574
Võlad ja ettemaksed	28	63 209	61 635
Lühiajalised eraldised	29	6 165	6 781
		85 673	84 990
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	27	19 205	23 764
Edasilükkunud tulumaksukohustus	22	327	131
Muud pikaajalised võlad	30	1 576	856
		21 108	24 751
KOHUSTUSED KOKKU		106 781	109 741
OMAKAPITAL			
Mittekontrolliv osalus		1 342	1 356
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital	32	12 000	12 000
Kohustuslik reservkapital		1 200	1 131
Realiseerimata kursivahed		(512)	(570)
Jaotamata kasum		104 237	96 679
		116 925	109 240
OMAKAPITAL KOKKU		118 267	110 596
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		225 048	220 337

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 45-90 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Kokku	Mitte- kont- rolliv osalus	Kokku
	Aksia- kapital	Kohus- tuslik reserv	Realisee- rimata kursi- vahed	Jaota- mata kasum (kahjum)			
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
Saldo 31.12.2011	12 000	1 131	(570)	96 679	109 240	1 356	110 596
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	7 627	7 627	(14)	7 613
Muu koondkasum	-	-	58	-	58	-	58
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	58	7 627	7 685	(14)	7 671
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	-	69	-	(69)	-	-	-
Saldo 31.12.2012	12 000	1 200	(512)	104 237	116 925	1 342	118 267

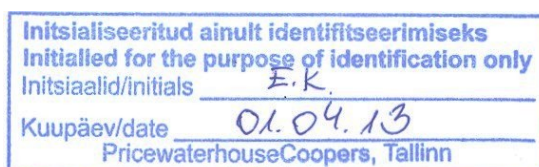
Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 45-90 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2012	2011
Äritegevuse rahavoog			
Ärikasum		8 758	(12 348)
Korrigeerimised:			
põhivara kulum	23-25	2 608	2 242
(kasum) kahjum põhivara müügist	7	(123)	(722)
valmidusastme meetodil kajastatud ehituslepingutega			
seotud nõuete ja kohustuste muutus	33	(729)	3 979
intressitulu äritegevusest	7	(2 173)	(1 419)
eraldiste muutus	29, 30	1 974	2 931
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		7 334	(24 993)
Varude muutus	18	5 420	8 146
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		(3 039)	15 755
Saadud intressid	9, 16	1 953	758
Makstud intressid	10, 28	(1 281)	(1 208)
Muud finantskulud (-tulud)	9, 10	90	(18)
Tagastatud (makstud) ettevõtte tulumaks		209	688
Kokku rahavood äritegevusest		21 001	(6 209)
Investeeringustegevuse rahavoog			
Sidusettevõtte müük	20	2 750	-
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide soetus ja laekumine	15	140	2 511
Pikaajaliste deposiitide soetus ja laekumine	21	131	-
Kinnisvarainvesteeringute soetus	23	(1 463)	(3 648)
Kinnisvarainvesteeringute müük	7, 23	-	3 334
Materiaalse põhivara soetus	24, 28	(890)	(1 008)
Materiaalse põhivara müük	7, 24	186	1 426
Immateriaalse põhivara soetus	25	(23)	(64)
Immateriaalse põhivara müük	7, 25	-	3
Saadud intressid	9, 16	14	22
Saadud dividendid	20	88	59
Kokku rahavood investeeringustegevusest		933	2 635
Finantseerimistegevuse rahavoog			
Saadud laenud	27	12 974	20 995
Saadud laenude tagasimaksed	27	(18 640)	(5 484)
Faktooringud	27	1 544	-
Müük-tagasirent kapitalirendi tingimustel		-	65
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	27	(902)	(1 747)
Makstud dividendid	13	-	(1 770)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		(5 024)	12 059
Raha ja raha ekvivalentide muutus		16 910	8 485
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide muutus	15	(140)	(2 511)
Kokku muutus		16 770	5 974
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14	18 510	9 856
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi alguses	15	140	2 651
Kokku perioodi alguses		18 650	12 507
Valuutakursside muutuste mõju		(104)	169
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14	35 316	18 510
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi lõpus	15	-	140
Kokku perioodi lõpus		35 316	18 650

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 45-90 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



LISAD

Lisa 1 Olulised arvestuspõhimõtted

1.1. Üldine informatsioon

ASi Merko Ehitus (edaspidi: emaettevõtte) ja tema tütaretevõtete (edaspidi koos: kontsern) ning kontserni sidusettevõtete 31. detsembril 2012 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 28. märtsil 2013.

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 nõukogu poolt kinnitatud ning 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 peamiselt 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 2012 kuulus 71,99% aktsiatest enamusaktsionärile 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.

Seisuga 1. jaanuar 2012 viidi kontserni ehitustegevus Eestis üle ASi Merko Ehitus Eestile. 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.

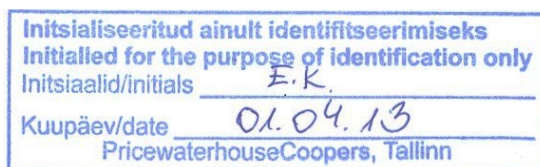
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

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 täpseiks. Raamatupidamislike hinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi aruannetes.

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

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi.

Merko Ehitus kontserni kuuluvate ettevõtete raamatupidamise aruannetes toodud näitajad on kajastatud kasutades ettevõtete põhilise majanduskeskkonna valuutat ("arvestusvaluuta"): eurot, Läti latti ja Leedu latti. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Põhiaruanded ja lisad on koostatud tuhandetes eurodes.



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 2012 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 2013 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- ja sidusettevõttes, 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 sidusettevõttes, 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- ja sidusettevõtte kohta, milles on olulised mittekontrollivad osalused; ja (iv) detailne info osaluste kohta konsolideerimata struktureeritud üksustes. 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

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

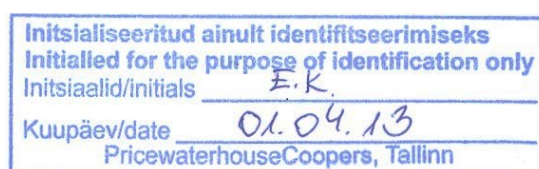
Konsolideerimisel on elimineeritud kontsernisisesete tehingute tagajärjel tekkinud nõuded ja kohustused, tulud ja kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad ühtseid arvestuspõhimõtteid.

1.5. Äriühendused

Kontsern kasutab äriühenduste kajastamisel omandamismeetodit. Tütar- ja sidusettevõtte 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 väärtustes või mittekontrolliva osaluse proportsionaalses osas omandatavast eristatavast netovarast. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud ettevõtte tulused ja kulused 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 kohekoost 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. Firmaväärtust 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.

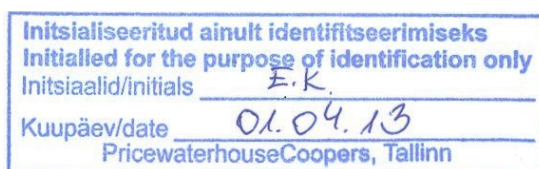
1.7. Ühisettevõtted

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

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



1.9. Välisvaluuta

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa 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 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:

- õiglasest 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 õiglasest 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 õiglasest väärtuses ilma tehingukuludeta. Pärast esmast arvele võtmist kajastab kontsern laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused), arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse (lisa 1.11).

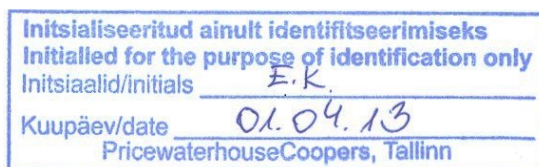
1.11. Vara väärtuse langus

Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses

Ettevõtte hindab igal bilansipäeval finantsvarade või finantsvarade grupi allahindluse vajadusele viitavaid asjaolusid. Finantsvara või finantsvarade grupi väärtus on langenud ning vastav allahindlus kajastatakse ainult juhul, kui allahindluse vajadusele viitavad objektiivsed asjaolud, mis selgusid pärast vara esmast kajastamist („kahjulik sündmus“) ja see kahjulik sündmus (kahjulikud sündmused) omab mõju finantsvara või finantsvarade grupi usaldusväärselt mõõdetavale tuleviku rahavoole. Objektiivne asjaolu, mis viitab finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse langusele on 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 kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

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

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

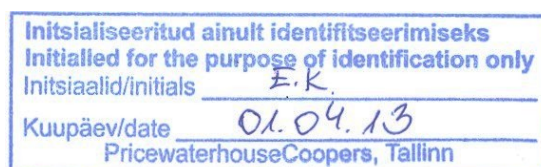
Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse finantsseisundi aruande real *Varud* sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Kinnisvaraobjekti arenduse finantseerimisel laenuga on arendusaegsed laenukasutuse kulud arvatud objekti soetusmaksumusse. Sealhulgas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

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

1.13. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud on näidatud soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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



1.14. Materiaalne põhivara

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

Materiaalne põhivara on finantsseisundi aruandes näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud 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 vöörandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

1.15. Immateriaalne põhivara

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

Tarkvara ja infosüsteemid

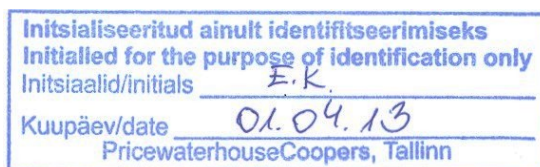
Infosüsteemide ja tarkvara arendusega seotud kulud, mis kajastatakse immateriaalsete varadena, amortiseeritakse lineaarsel meetodil nende eeldatava kasuliku eluea (2-10 aasta) jooksul.

1.16. Kapitali- ja kasutusrent

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

Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kohustus kajastatakse finantsseisundi aruandes renditud vara õiglases väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel renditud materiaalse 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 korregeeritud soetusmaksumuses“.

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenukohustused ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest ja kajastatakse hiljem korregeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (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 müügi valmisolekusse viimiseni, kapitaliseeritakse. Muudel juhtudel laenudega seotud kulutused kantakse kuludeks nende tekkimise perioodil.

Faktooring

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

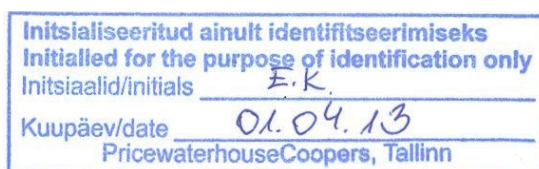
1.18. Tulumaks

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. 2013. aastal on väljamakstavate dividendide maksumääraks 21/79 (2012. ja 2011. aastal kehtis samuti maksumäär 21/79) netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

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

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

Kontserni kuuluvad Läti, Leedu, Ukraina ja Soome juriidilised isikud arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi, Leedu Vabariigi, Ukraina Vabariigi ja Soome Vabariigi seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse ettevõtete kasum 15%lise tulumaksumääraga (2011: 15%), Leedu Vabariigis 15%lise tulumaksumääraga (2011: 15%), Ukraina Vabariigis 21%lise tulumaksumääraga (2011: 23%) ja Soome Vabariigis 24,5%lise tulumaksumääraga (2011: 26%).



1.19. Töötajate hüvitised

Töösuhete lõpetamise hüvitised

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

Kasumi jagamise ja preemia skeemid

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

1.20. Eraldised

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

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

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

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

1.21. Tulu

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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. Lepingute tegelikud kulud koosnevad ehituslepingu otse- ja üldkuludest.

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

Kui on tõenäoline, et lepingu kogukulud ületavad lepingu kogutulusid, kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe kasumiaruandes.

1.23. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud finantsseisundi aruandes üllikviidseid 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 kohe 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. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha aktsionäridele väljamakseid.

1.26. Bilansipäevajärgsed sündmused

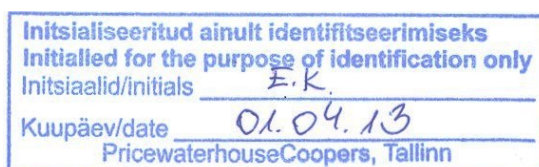
Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmneseid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikus ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi 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 „Tegevussegmendid“ kehtestab segmendiaruandluse esitamise äritegevuse segmentide kohta, milliste tulemust jälgitakse pidevalt ettevõtte juhtkonna poolt äritegevust puudutavate otsuste langetamisel. Tegevussegmendid on majandusüksuse äritegevuse osad, mille kohta on võimalik saada eraldiseisvat finantsinformatsiooni võtmaks vastu otsuseid segmendile jagatavate ressursside osas ja hindamiseks selle tulemuslikkust.



1.29. Muudatused informatsiooni esitusviisis

- a. Merko Ehitus kontsernis kajastati eelmistel aruandeperioodidel rahavoogude aruandes väljaantud laenud investeerimistegevusena. Samas on laenud antud kinnisvaraarendajatele eeldusel, et Merko Ehitus kontsern saab võimaluse rahastatavates arendusprojektides osutada ehitusteenust. Tulenevalt antud laenude otsesest seosest kontserni äritegevusega, kajastatakse nimetatud laenusid ja nendega seotud saadud intresse rahavoogude aruandes äritegevuse rahavoogudes.
- b. 2011. aastal kajastati kasumiaruandes finantstuludes Balsiu koolimaja ostja poolt tasumata nõudelt teenitud intressitulu. Arvestades sellega, et olemuslikult oli Balsiu koolimaja ehitus kontserni äritegevus, ümberliigitati kasumiaruandes vastav intressitulu finantstuludest ärituludesse. Samuti kajastatakse rahavoogudes nõudelt Balsiu koolimaja ostja vastu saadud intresse äritegevuse rahavoogudes.

2012. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandes esitatud eelmise majandusaasta võrdlusandmed on viidud vastavusse uue esitusviisiga. Seetõttu on aruandes korrigeeritud järgmisi kirjeid:

- äritegevusega seotud antud laenud on kajastatud konsolideeritud rahavoogude aruandes äritegevuse rahavoogudes ridadel *Äritegevusega seotud maksete ja nõuete muutus*, eelmisel aastal kajastati investeerimistegevuse rahavoogudes ridadel *Antud laenud* (2011: -310 tuhat eurot) ja *Antud laenude tagasimaksed* (2011: 5613 tuhat eurot);
- äritegevusega seotud saadud intressid on kajastatud konsolideeritud rahavoogude aruandes äritegevuse rahavoogudes real *Saadud intressid*, eelmisel aastal kajastati investeerimistegevuse rahavoogudes real *Saadud intressid* (2011: 758 tuhat eurot);
- intressitulu ostjate laekumata arvetelt on kajastatud konsolideeritud koondkasumiaruandes real *Muud äritulud*; eelmisel aastal real *Finantstulud* (2011: 969 tuhat eurot);
Seoses muudatusega kasumiaruandes muutusid samas summas rahavoogude aruandes read *Ärikasum* ja *Intressitulu äritegevusest*, lisas 3 *Tegevussegmentid* read *Muud finantstulud* ja *sh intressitulud*, lisas 7 *Muud äritulud* rida *Intressitulud äritegevusest* ja lisas 9 *Finantstulud* rida *Intressitulud*;
- lisas 37 *Lisainformatsioon emattevõtte kohta* emattevõtte äritegevusega seotud antud laenud on kajastatud rahavoogude aruandes real *Äritegevusega seotud maksete ja nõuete muutus*, eelmisel aastal kajastati investeerimistegevuse rahavoogudes ridadel *Antud laenud* (2011: -13 309 tuhat eurot) ja *Antud laenude tagasimaksed* (2011: 19 533 tuhat eurot). Samuti kajastati äritegevusega seotud saadud intresse emattevõtte äritegevuse rahavoogudes real *Saadud intressid*; eelmisel aastal kajastati investeerimistegevuse rahavoogudes *Saadud intressid* (2011: 3109 tuhat eurot).

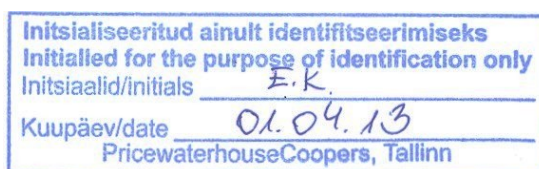
Finantsaruannetes on 2011. aasta võrdlusandmed muutunud järgmiselt: konsolideeritud koondkasumiaruandes on muud äritulud ning ärikasum suurenenud 969 tuhande euro võrra; sama summa võrra on vähenenud finantstulud. Konsolideeritud rahavoogude aruandes suurenesid rahavood äritegevusest 6061 tuhande euro võrra, sama summa võrra vähenesid rahavood investeerimistegevusest. Emattevõtte rahavoogude aruandes on suurenenud rahavood äritegevusest 9333 tuhande euro võrra, sama summa võrra vähenesid rahavood investeerimistegevusest.

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 (st, et varade realiseerimisel on tulud juhtkonna hinnangust 10% võrra väiksemad) oleks ettevõtte 2012. aasta varude (lõpetamata toodang, valmistoodang, ostetud kinnistud müügiks) allahindlus olnud 3344 tuhat eurot (2011: 5987 tuhat eurot), sh ostetud kinnistud müügiks 2573 tuhat eurot (2011: 1776 tuhat eurot), lõpetamata toodang 673 tuhat eurot (2011: 3224 tuhat eurot) ja valmistoodang 97 tuhat eurot (2011: 987 tuhat eurot). Realiseerimisväärtuse alahindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud 10% võrra kõrgemad) oleks 2011. aasta varude allahindlus olnud 2012 tuhande euro võrra väiksem, sh ostetud kinnistud müügiks 453 tuhat eurot, lõpetamata toodang 831 tuhat eurot ja valmistoodang 728 tuhat eurot. Nimetatud sensitiivsustest ei oma tähtsust 2012. aastal, sest varude allahindlusi ei toimunud ja seega varude väärtuse alahindamine varudele mõju ei omaks.

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 31.12.2012 on lõpetamata ehitusteenuste valmidusastme hindamise tulemusena kahjumlike lepingute eraldise summa 2067 tuhat eurot (2011: 3526 tuhat eurot) (lisa 29). Riskianalüüs näitas, et muutus hinnangus ehituslepingute täitmiseks tehtavate kulude osas +/-5% tooks kaasa puhaskasumi muutuse vastavalt -30 702/+13 430 tuhat eurot (2011: -22 419/+11 287 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 akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad võimalikud allahindlused. Juhtkonna hinnangul ei erine kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisk väärtus seisuga 31.12.2012 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.

2012. aastal tehtud laenukasutuse kuludest kapitaliseeriti 180 tuhat eurot (2011: 94 tuhat eurot) (lisa 27).

Lisa 3 Tegevussegmentid

tuhandetes eurodes

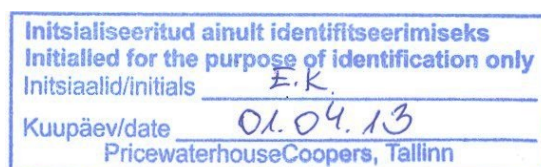
Kõrgeim äriotsustaja, kelleks on emaettevõtte ASi Merko Ehitus juhatus, jälgib kontserni äritegevust tegevusvaldkondade lõikes. Ärisegmentide tulemust hindab kõrgem äriotsustaja segmenti kontsernivälise müügitulu ja maksustamiseelse kasumi alusel. Segmentide maksustamiseelse kasumi moodustavad sisuliselt kõik nendega otseselt seotud tulud ja kulud. Muud, segmentidega otseselt mitteseotud tulud ja kulud ei ole jaotatavad ja neid jälgitakse kontserni tasandil tervikuna.

Kontserni juhatus jälgib tegevust lähtudes sisemisest juhtimisinformatsioonist järgmiste segmentide lõikes:

- üldehitus (2011.a aastaaruandes nimetatud *Hooned*),
- insenerihitus (2011.a aastaaruandes nimetatud *Rajatised*),
- teedeehitus,
- kinnisvaraarendus,
- 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, järelvalve teenus jt) on kontserni seisukohalt väheolulised ja neid ei jälgita eraldiseisvate segmentidena. Segmentiaruandluses iga avalikustatava kulukirje summaks on näitaja, mis esitatakse ettevõtte juhtkonnale otsuste vastuvõtmiseks vahendite eraldamiseks segmentidele ja segmenti tegevuse tulemuste hindamiseks. Raporteeritavate segmentide kasumile järgnevaid kulusid kajastatakse segmentiaruandluses samade põhimõtete alusel nagu seda on finantsaruannetes ja neid ei kasutata ettevõtte juhtkonna poolt tegevussegmentide tulemuste hindamiseks.

Segmentiaruandluses 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.



2012	Üldehitus	Insener-ehitus	Teede-ehitus	Kinnisvara-arendus	Muud	Segmendid kokku
Segmendi müügitulu	61 953	113 586	45 152	37 493	2 527	260 711
Segmentidevaheline müügitulu	(263)	(293)	-	(10 386)	(638)	(11 580)
Müügitulu välisklientidelt	61 690	113 293	45 152	27 107	1 889	249 131
Brutokasum (-kahjum)	5 017	8 995	1 714	2 401	(216)	17 911
Segmendi maksustamiseelne kasum (kahjum)	5 040	8 569	1 671	3 404	21	18 705
sh intressitulud äritegevusest (lisa 7)	4	-	-	1 357	-	1 361
kulum (lisa 4)	(76)	(502)	(1 035)	(131)	(491)	(2 235)
eraldiste moodustamine (lisa 4, 29)	(422)	(926)	(148)	(374)	(1)	(1 871)
kasum (kahjum) sidus- ja ühisettevõtetelt (lisa 20)	-	-	-	(71)	234	163
muud finantstulud (-kulud) (lisa 9, 10)	(38)	(27)	(87)	(263)	(2)	(417)
sh intressitulud	-	-	-	51	-	51
intressikulud	(38)	(27)	(87)	(314)	(2)	(468)
Segmentide vara 31.12.2012	13 092	27 091	24 651	120 248	1 572	186 654
sh sidus- ja ühisettevõtted (lisa 20)	-	18	-	7 172	-	7 190
2011	Üldehitus	Insener-ehitus	Teede-ehitus	Kinnisvara-arendus	Muud	Segmendid kokku
Segmendi 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
Brutokasum (-kahjum)	4 569	1 853	(5 736)	(3 917)	(375)	(3 606)
Segmendi maksustamiseelne kasum (kahjum)	5 010	1 922	(5 736)	(4 906)	(72)	(3 782)
sh intressitulud äritegevusest (lisa 7)	969	-	-	-	-	969
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 4, 29)	(860)	(536)	(2 878)	(338)	(278)	(4 890)
kasum (kahjum) sidus- ja ühisettevõtetelt (lisa 20)	-	17	-	(1 457)	320	(1 120)
muud finantstulud (-kulud) (lisa 9, 10)	(539)	(12)	-	(190)	(30)	(771)
sh intressitulud	2	-	-	-	-	2
intressikulud	(541)	(12)	-	(179)	(29)	(761)
Segmentide vara 31.12.2011	21 704	31 448	25 171	108 002	5 843	192 168
sh sidus- ja ühisettevõtted (lisa 20)	-	18	-	7 367	2 601	9 986

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara summas 38 394 tuhat eurot (2011: 28 169 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, laenuid v.a laenuid sidus- ja ühisettevõtetele, maksude ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

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

	2012	2011
Segmentide maksustamiseelne kasum (kahjum)	18 705	(3 782)
Jaotamata tulud (kulud)		
turustuskulud (lisa 5)	(2 107)	(2 104)
üldhalduskulud (lisa 6)	(9 173)	(7 910)
sh eraldiste moodustamine (lisa 29)	(32)	(20)
muud ärikulud ja -tulud	1 079	(443)
sh intressitulud äritegevusest (lisa 7)	812	450
eraldiste moodustamine (lisad 8, 29)	-	(1 013)
finantskulud ja -tulud (lisad 9, 10)	(602)	204
sh intressitulud	39	91
intressikulud	(688)	(388)
Kokku kasum (kahjum) enne maksustamist	7 902	(14 035)

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

Müügitulu klientide asukoha järgi

	2012		2011	
Eesti	202 149	81%	162 217	74%
Läti	38 305	15%	41 754	19%
Leedu	8 677	4%	15 351	7%
Kokku	249 131	100%	219 322	100%

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

	31.12.2012	31.12.2011
Eesti	19 168	19 154
Läti	523	532
Leedu	93	111
Kokku	19 784	19 797

Lisa 4 Müüdnud toodangu kulu
tuhandetes eurodes

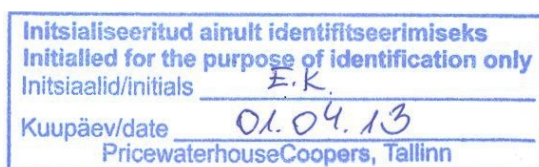
	2012	2011
Ehitusteenused	130 456	109 207
Materjal	38 266	45 956
Tööjõukulu	20 770	16 448
Ostetud kinnisvara müügiks	14 392	17 941
Ehitusmehhanismid ja transport	11 871	11 244
Kulum	2 235	1 837
Projekteerimine	1 273	1 964
Eraldised (lisa 29)	1 871	4 890
Varude allahindlus (lisa 18)	-	4 562
Varude allahindluse tühistamine (lisa 18)	-	(252)
Kinnisvara halduskulud	193	313
Muud kulud	9 893	8 818
Müüdnud toodangu kulu kokku	231 220	222 928

Lisa 5 Turustuskulud
tuhandetes eurodes

	2012	2011
Tööjõukulu	1 355	1 186
Reklaam, sponsorlus	340	293
Transport	136	155
Ehituskonkursid	88	109
Kulum	17	16
Muud kulud	171	345
Turustuskulud kokku	2 107	2 104

Lisa 6 Üldhalduskulud
tuhandetes eurodes

	2012	2011
Tööjõukulu	5 763	4 838
Kontorikulud, sideteenused	649	508
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	690	686
Transport	493	506
Arvutustehnika ja tarkvara	401	309
Kulum	347	389
Eraldised (lisa 29)	32	20
Muud kulud	798	654
Üldhalduskulud kokku	9 173	7 910



Lisa 7 Muud äritulud
tuhandetes eurodes

	2012	2011
Intressitulud äritegevusest	2 173	1 419
Kasum põhivara müügist	123	722
Saadud trahvid, viivised	98	57
Laekunud ebatõenäolised nõuded	7	66
Muud tulud	560	316
Muud äritulud kokku	2 961	2 580

Lisa 8 Muud ärikulud
tuhandetes eurodes

	2012	2011
Trahvid, viivised	95	29
Trahvide eraldis (lisa 29)	-	1 013
Toetused, annetused	243	146
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu (lisa 36)	439	83
Muud kulud	57	37
Muud ärikulud kokku	834	1 308

Lisa 9 Finantstulud
tuhandetes eurodes

	2012	2011
Intressitulud	90	93
Kasum valuutakursi muutustest	-	501
Muud finantstulud	94	0
Finantstulud kokku	184	594

Lisa 10 Finantskulud
tuhandetes eurodes

	2012	2011
Intressikulud	1 156	1 149
Muud finantskulud	47	12
Finantskulud kokku	1 203	1 161

Lisa 11 Tulumaksukulu
tuhandetes eurodes

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

2012

	Läti	Leedu	Ukraina	Eesti	Kokku
Kasum (kahjum) enne maksustamist	1 667	3 918	(21)	2 338	7 902
Tulumaksumäär	15%	15%	21%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääraga arvutatud tulumaks	(249)	(588)	4	-	(833)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	(136)	(1 440)	-	-	(1 576)
Mittermaksustatavate tulude mõju tulumaksule	26	1 629	-	-	1 655
Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid	389	250	-	-	639
Aruandeperioodil kajastamata maksukahjumid	-	(33)	(4)	-	(37)
Kontsernisestelt tehingutelt kinnipeetud tulumaks	-	-	-	(137)	(137)
Tulumaksukulu kokku	30	(182)	-	(137)	(289)
sh ettevõtte tulumaksukulu	-	(449)	-	-	(449)
edasilükkunud ettevõtte tulumaksukulu (lisa 22)	30	267	-	-	297
kontsernisestelt tehingutelt kinnipeetud tulumaks	-	-	-	(137)	(137)

2011

	Läti	Leedu	Ukraina	Eesti	Kokku
Kasum (kahjum) enne maksustamist	(5 422)	(1 456)	(29)	(7 128)	(14 035)
Tulumaksumäär	15%	15%	23%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääraga arvutatud tulumaks	813	218	7	-	1 038
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	28	68	-	-	96
Mittermaksustatavate 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)

Seisuga 31.12.2012 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 81 943 tuhat eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 21 782 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2011 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 75 872 tuhat eurot, millega oleks kaasnud tulumaks summas 20 168 tuhat eurot.

Lisa 12 Puhaskasum aktsia kohta

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

	2012	2011
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (-kahjum) (<i>tuhandetes eurodes</i>)	7 627	(14 084)
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (<i>tuhat tk</i>)	17 700	17 700
Tavapuhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (<i>eurodes</i>)	0,43	(0,80)

Kontsernis ei olnud 2011. ja 2012. aastal potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu lahustatud puhaskasum aktsia kohta võrdub tavapuhaskasumiga aktsia kohta.

Lisa 13 Dividendid aktsia kohta

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on üldkoosoleku poolt kinnitatud. Kasumi jaotamise ettepaneku kohaselt makstakse 2013. aastal dividendidena välja kokku 5310 tuhat eurot s.o ühe aktsia 0,30 eurot, millega kaasneb tulumaksukohustus maksimaalselt 21/79 väljamakstavalt summalt, s.o 1411,5 tuhat eurot.

2012. aastal dividende ei makstud. 2011. aastal maksis emaeetevõtte AS Merko Ehitus dividende 1770 tuhat eurot s.o ühe aktsia kohta 0,10 eurot. AS Merko Ehitus ei pidanud maksma tulumaksu seoses tütarettevõtetelt saadud ja varem maksustatud dividendidega.

Lisa 14 Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	16	10
Arvelduskontod	5 808	9 173
Üleöö pangadeposiidid	17 492	9 327
Kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid	12 000	-
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 36)	35 316	18 510

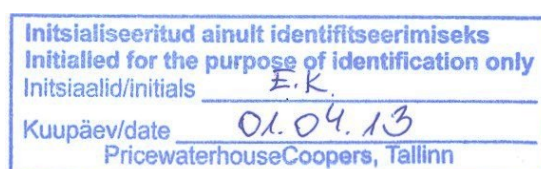
Seisuga 31.12.2012 oli üleöö pangadeposiitide kaalutud keskmine intress 0,06% (31.12.2011: 0,12%). Kuni 3-kuuliste tähtajaliste pangadeposiitide kaalutud keskmine intress oli 0,26% ja keskmine kestvus seisuga 31.12.2012 oli 49 päeva.

Lisa 15 Lühiajalised deposiidid

tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Üle 3-kuulised tähtajalised pangadeposiidid (lisa 36)	-	140

Üle 3-kuuline tähtajaline pangadeposiit seisuga 31.12.2011 laekus 25.06.2012. Tähtajalise pangadeposiidi intress oli 1,3%.



Lisa 16 Nõuded ja ettemaksed
tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Nõuded ostjate vastu (lisa 36)		
ostjatelt laekumata arved	34 967	36 151
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(864)	(544)
	34 103	35 607
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	791	618
muud maksud	10	5
	801	623
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 33, 36)	18 981	16 016
Muud lühiajalised nõuded		
lühiajalised laenud (lisad 17, 36)	1 887	7 673
intressinõuded (lisa 36)	948	881
muud lühiajalised nõuded (lisa 36)	1 256	1 444
lühiajaline nõue tütarettevõtte ostja vastu (lisa 36)*	96	-
	4 187	9 998
Ettemaksed teenuste eest		
ettemaksed ehitusteenuste eest	1 388	1 499
ettemakstud kindlustusmaksed	416	296
muud ettemakstud kulud	467	410
	2 271	2 205
Nõuded ja ettemaksed kokku	60 343	64 449
sh lühiajalised laenuõuded seotud osapooltele (lisa 17)	1 382	1 343
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 34)	943	1 027

* 2006. aastal müüs AS Merko Ehitus 25% tütarettevõtte AS Gustaf aktsiatest. Nõuet on diskonteeritud 5%lise intressimääraga ja selle lõplik tasumise tähtaeg on 16. jaanuar 2013.

2012. aastal tellijate maksedistsipliin eelmise aastaga võrreldes oluliselt ei muutunud. Üle tähtaja arvete osakaal kasvas aastaga küll 16,6%lt kogunõuetest 22,1%ni ning bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 7547 tuhat eurot, aga 15. märtsiks 2013 oli üle tähtaja arvetest laekunud 6641 tuhat eurot. Keskmise nõue tellijale päevades oli 2012. aastal 58 päeva (2011: 56 päeva). 2012. aastal kajastas kontsern bilansis ebatõenäoliselt laekuvaid arveid 864 tuhat eurot (2011: 544 tuhat eurot) ning kandis maha laekumata arveid summas 439 tuhat eurot (2011: 82 tuhat eurot) sh lootusetuid nõudeid 98 tuhat eurot (2011: 53 tuhat eurot). Maha kantud laekumata arvete summast 350 tuhat eurot on seotud Läti ja Leedu filiaalide nõuetega millede osas on pooleli kohtuprotsessid, kuid nende võitmise tõenäosust hinnati madalaks. Juhtkonna hinnangul on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded tasutakse ostjate poolt.

Ettevõtte krediidiriski osas vaata detailsemalt lisa 36.

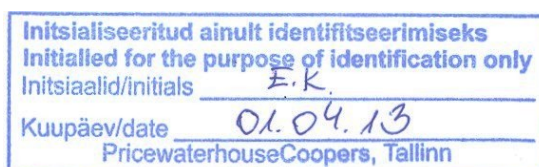
Lisa 17 Antud laenud
tuhandetes eurodes

	Antud laenud				kokku
	sidus- ja ühis- ettevõtetele (lisa 34)	ühise kontrolli all olevatele ettevõtetele (lisa 34)	mitteseotud juriidilistele isikutele	mitteseotud füüsilistele isikutele	
2012					
Laenu jääk aasta alguses	4 930	-	7 732	107	12 769
Välja antud	54	-	2 658	-	2 712
Laekunud	-	-	(9 912)	(21)	(9 933)
Kursivahe	8	-	(3)	-	5
Laenu jääk aasta lõpus	4 992	-	475	86	5 553
sh lühiajaline osa (lisad 16, 36)	1 382	-	475	30	1 887
pikaajaline osa 1...5 aastat (lisad 21, 36)	3 610	-	-	56	3 666
Keskmine sisemine intressimäär	4,9%	-	7,3%	4,9%	
2011					
Laenu jääk aasta alguses	4 755	1 557	6 400	111	12 823
Välja antud	122	-	5 371	-	5 493
Laekunud	-	(1 557)	(4 052)	(4)	(5 613)
Allahindlus (lisa 36)	-	-	(1)	-	(1)
Kursivahe	53	-	14	-	67
Laenu jääk aasta lõpus (lisa 34)	4 930	-	7 732	107	12 769
sh lühiajaline osa (lisad 16, 36)	1 343	-	6 223	107	7 673
pikaajaline osa 1...5 aastat (lisad 21, 36)	3 587	-	1 509	-	5 096
Keskmine sisemine intressimäär	6,0%	6,3%	7,7%	4,8%	

Kõik bilansipäeva seisuga kajastatud antud laenude maksetähtajad olid saabumata.

Lisa 18 Varud
tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Tooraine ja materjal	563	807
Lõpetamata toodang	18 528	33 056
Valmistoodang	21 499	10 549
Müügiks ostetud kaubad		
ostetud kinnistud müügiks	39 548	36 570
sh looduskaitsealused kinnistud*	3 272	3 163
ostetud muud kaubad müügiks	1 000	1 062
	40 548	37 632



Ettemaksed varude eest

ettemaksed kinnisvara eest	1 097	5 560
ettemaksed muude varude eest	595	230
	1 692	5 790

Varud kokku

	82 830	87 834
sh ettemaksed varude eest seotud osapooltele (lisa 34)	-	3 810

* Looduskaitsealadel asuvatele kinnistutele kehtivad ranged ehituspiirangud ning nende kasutamine arendustegevuseks otseselt ega kaudselt ei ole võimalik. Vastavalt Eesti Vabariigi looduskaitseseadusele võib kaitsealal, hoialal või püsielupaigas asuvat kinnisasja, mille sihtotstarbelist kasutamist ala kaitsekord oluliselt piirab, riigi ja maa omaniku kokkuleppel võõrandada riigile kinnisasja väärtusele vastava tasu eest (Eesti Vabariigi 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, naabrusõigused), samuti seadustest, välja arvatud kinnisasja omandamise aluseks olevast kaitsekorra tulenevate kinnisomandi kitsendustega.

Tulenevalt üldisest majanduskeskkonnast ning riigieelarve pingelisest seisust on kinnistute võõrandamine lähitulevikus vähetõenäoline. 31. jaanuaril 2013 kiitis Vabariigi Valitsus heaks looduskaitseseaduse muudatuse, millega lõpetatakse looduskaitsealade maade vahetamine ja see asendatakse riigi poolt nende maade väljaostmisega. Seaduse muudatus on esitatud heakskiitmiseks Riigikokku. Seaduse jõustumisel on riik kohustatud rakendama kompensatsioonimehhanismina vaid kinnistute omandamist raha eest. Juhatus on looduskaitsealuste maade hindamisel käsitlenud neid kui piiranguteta maid.

Seisuga 31.12.2012 on laenude tagatisteks panditud varusid kokku summas 38 942 tuhat eurot (31.12.2011: 38 286 tuhat eurot) (lisa 31).

2012. aastal varusid alla ei hinnatud ning eelnevalt tehtud allahindlusi ei tühistatud. 2011. aasta allahindlused ja nende tühistamised (lisad 2, 4, 36):

	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

Lisa 19 Tütarettevõtete aktsiad ja osad

tuhandetes eurodes

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2012	31.12.2011		
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	100	100	Tallinn	teedeehitus
OÜ Tevener	100	100	Tallinn	kaevandamine
AS Vooremaa Teed	100	100	Jõgeva	teedeehitus
AS Merko Infra	100	100	Tallinn	ehitus
AS Gustaf	85	85	Pärnu	ehitus
OÜ Gustaf Tallinn	80	80	Tallinn	ehitus
AS Merko Tartu	66	66	Tartu	ehitus
OÜ Raadi Kortermaja	100	100	Tartu	kinnisvara
OÜ Fort Ehitus	75	75	Harjumaa, Viimsi vald	ehitus
OÜ Mineraal	100	100	Tallinn	kaevandamine
SIA Merks	100	100	Läti Vabariik, Riia	ehitus
SIA SK Viesturdarzs	100	100	Läti Vabariik, Riia	kinnisvara
SIA Merks Investicijas	100	100	Läti Vabariik, Riia	kinnisvara
SIA Industrias Parks	100	100	Läti Vabariik, Riia	kinnisvara
SIA Elniko	100	100	Läti Vabariik, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	100	Läti Vabariik, Riia	kinnisvara
SIA Skanstes Virsotnes	100	100	Läti Vabariik, Riia	kinnisvara
SIA Polystar	99,96	-	Läti Vabariik, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	100	100	Läti Vabariik, Riia	ehitus
UAB Merko Statyba	100	100	Leedu Vabariik, Vilnius	ehitus
UAB Merko Inžinerija	100	100	Leedu Vabariik, Vilnius	ehitus
OÜ Merko Property	100	100	Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu mokyklos SPV	100	100	Leedu Vabariik, Vilnius	kinnisvara
UAB Merko Bustas	100	100	Leedu Vabariik, Vilnius	kinnisvara
UAB MN Projektas	100	100	Leedu Vabariik, Vilnius	kinnisvara
UAB Jurininku aikštele	100	100	Leedu Vabariik, Vilnius	kinnisvara
Ringtee Tehnopark OÜ	100	100	Tallinn	ehitus
OÜ Jõgeva Haldus	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Woody	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Maryplus	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Metsailu	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Constancia	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Käibevara	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Baltic Electricity Engineering	100	100	Tallinn	elektrisüsteemid
OÜ TäheLinna Kinnisvara	100	100	Tallinn	kinnisvara
Merko Ukraine LLC	100	100	Ukraina Vabariik, Harkov	ehitus
Merko Finland OY	100	-	Soome Vabariik, Helsinki	ehitus
Lenko Stroi LLC	100	-	Venemaa, Peterburi	ehitus
Väike-Paekalda OÜ	100	-	Tallinn	kinnisvara
Suur-Paekalda OÜ	100	-	Tallinn	kinnisvara

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

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

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

25. juulil 2012 omandas SIA Merks 99,96%lise osaluse sõsarettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS kontserni kuuluvas ettevõttes SIA Polystar. Tehingut ei ole kajastatud äriühendusena, vaid ühe-vara ettevõtte omandamisena. Varudes kajastatava kinnistu omandamiseks suurendati SIA Merksi poolt SIA Polystarile eelmistel aastatel kinnisvara eest tehtud ettemaksu 6455 tuhande euro võrra SIA Polystar aktsiakapitali. Konsolideeritud finantsseisundi aruandes kajastatakse omandatud kinnistut maksumuses 3810 tuhat eurot, mille allahindlus summas 2645 tuhat eurot toimus eelmistel aastatel SIA Merksi poolt tehtud ettemaksu allahindluste kaudu.

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

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

19. detsembril 2012 tehti sissemakse OÜ Jõgeva Haldus omakapitali reservi 750 tuhande euro ulatuses.

Tütarettevõtete soetamine 2011. aastal.

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

2011. aasta 28. novembril asutas AS Merko Ehitus tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti aktsiakapitaliga 100 tuhat eurot.

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

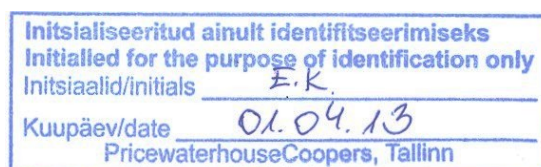
2011. aasta 15. augustil asutati tütarettevõtte OÜ Pallasti Kinnisvara, kuhu kontsernisiseselt soetati kinnisvarainvesteeringuna büroohoone. 20. detsembril 2011 müüdi OÜ Pallasti Kinnisvara. Kuna tegemist oli ühe-vara ettevõttega, siis ettevõtte soetust ja müüki ei kajastatud äriühendusena.

Lisa 20 Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad ja osad

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2012	31.12.2011		
Sidusettevõtte				
AS TMB	-	25	Tartu	betoonelemendid
Ühisettevõtted				
OÜ Unigate	50	50	Tallinn	kinnisvara
Poolkoksimaä Sulgemise OÜ	50	50	Tallinn	ehitus
SIA Zakusala Estates	50	50	Läti Vabariik, Riia	kinnisvara
OÜ Kortermaja	50	50	Tartu	kinnisvara

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

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



tuhandetes eurodes

	Inves- teering 31.12.2011	Muutused 2012. aastal					Inves- teering 31.12.2012
		soe- tamine (müük)	jagu- nemisel eraldatud netovara	kasum (kahjum) ette- võtetelt	divi- dendid	kursi- muutused	
Sidusettevõtte							
AS TMB	2 601	(2 750)	-	234	(85)	-	-
Ühisettevõtted							
OÜ Unigate	60	-	(140)	(1)	-	-	(81)
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	18	-	-	0	-	-	18
SIA Zakusala Estates	7 280	-	-	(47)	-	19	7 252
OÜ Kortermaja	27	-	-	(23)	(3)	-	1
Ühisettevõtted kokku	7 385	-	(140)	(71)	(3)	19	7 190
Sidus- ja ühisettevõtted kokku	9 986	(2 750)	(140)	163	(88)	19	7 190

tuhandetes eurodes

	Inves- teering 31.12.2010	Muutused 2011. aastal			Inves- teering 31.12.2011
		kasum (kahjum) ettevõtetelt	dividendid	kursi- muutused	
Sidusettevõtte					
AS TMB	2 281	320	-	-	2 601
Ühisettevõtted					
OÜ Unigate	61	(1)	-	-	60
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	2	16	-	-	18
SIA Zakusala Estates	8 616	(1 448)	-	112	7 280
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

Erinevus SIA Zakusala Estates investeeringu väärtuse ja osaluse investeeringuobjekti omakapitali vahel seisuga 31.12.2012 summas 7395 tuhat eurot tuleneb ühisettevõtte poolt 2010. aasta detsembris erastatud 126 tuhande m² kinnistu Riia kesklinnas Zakusala saarel soetusmaksumuse ja turuväärtuse vahest. Eelnevalt oli SIA Zakusala Estates omanud eelnimetatud kinnistu osas Riia linnaga sõlmitud rendilepingut tähtajaga kuni 2. juuni 2051, mille alusel SIA Zakusala Estates omas maakasutuse õigust ja mis ei kajastunud ühisettevõtte finantsseisundi aruandes.

Sidusettevõtte
tuhandetes eurodes

	Varad 31.12.	Kohustused 31.12.	Müügitulu	Puhaskasum (-kahjum)
2011				
AS TMB	14 477	4 073	21 897	1 297

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 01.04.13
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Ühisettevõtted
tuhandetes eurodes

	Varad 31.12.		Kohustused 31.12.		Oma- kapital 31.12.	Tulud	Kulud	Puhas- kasum (-kahjum)
	käibe- vara	põhi- vara	lühia- ajalised	pika- ajalised				
2012								
OÜ Unigate	3 615	-	3 777	-	(162)	-	2	(2)
Poolkoksima Sulgemise OÜ	416	75	455	-	36	6 146	6 146	0
SIA Zakusala Estates	45	4 064	4 395	-	(286)	-	94	(94)
OÜ Kortermaja	6	-	3	-	3	51	97	(46)
Kokku	4 082	4 139	8 630	-	(409)	6 197	6 339	(142)
2011								
OÜ Unigate	3 637	-	3 517	-	120	-	1	(1)
Poolkoksima 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)

Lisa 21 Muud pikaajalised laenud ja nõuded
tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Pikaajalised laenud (lisa 17, 36)	3 666	5 096
Pikaajalised intressinõuded (lisa 36)	-	17
Pikaajalised pangadeposiidid (lisa 36)*	49	180
Pikaajaline nõue tütarettevõtte ostja vastu (lisa 36)	-	96
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu (lisa 36)**	13 473	11 676
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	17 188	17 065

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

** sh pikaajaline nõue Balsiu koolimaja ostja vastu 10 459 tuhat eurot (31.12.2011: 10 639 tuhat eurot).

Lisa 22 Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustus
tuhandetes eurodes

Läti ja Leedu tütarettevõtetes edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse kujunemine:

31.12.2012

	Läti	Leedu	Kokku
Edasilükkunud tulumaksukohustus			
muude võlgade mõju	-	(327)	(327)
Edasilükkunud tulumaksuvara			
edasikantud kasutamata maksukahjumid	-	704	704
materiaalse põhivara jääkmaksumuse mõju	(12)	-	(12)
valmidusastme meetodi rakendamise mõju	43	47	90

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 01.04.13
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

nõuete allahindluse mõju	32	17	49
varude allahindluse mõju	806	-	806
moodustatud eraldiste mõju	-	17	17
muud mõjud	265	-	265

Edasilükkunud tulumaksuvara	1 134	785	1 919
------------------------------------	--------------	------------	--------------

Edasilükkunud tulumaksukulu (-tulu) aruandeaastal (lisa 11)	(30)	(267)	(297)
---	------	-------	-------

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)
---	-------	-----	-------

Lisa 23 Kinnisvarainvesteeringud tuhandetes eurodes

	Maa	Hoones- tusõigus	Ehitised	Lõpetamata ehitised	Kokku
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

Soetamine	-	-	-	1 463	1 463
Ümberliigitamine	-	-	2 491	(2 575)	(84)
Kulum	-	(1)	(125)	-	(126)
Jääkmaksumus 31.12.2012	136	20	3 410	-	3 566
Soetusmaksumus 31.12.2012	136	29	3 662	-	3 827
Akumuleeritud kulum 31.12.2012	-	(9)	(252)	-	(261)
Jääkmaksumus 31.12.2012	136	20	3 410	-	3 566

Seisuga 31.12.2012 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest (31.12.2011: 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. Renditud kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud andmed lisa 26. Tasutud halduskulud ja parenduskulud on ebaolulised.

Seisuga 31.12.2012 on laenu tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 607 tuhat eurot (31.12.2011: 642 tuhat eurot) (lisa 31).

Lisa 24 Materiaalne põhivara

tuhandetes eurodes

	Maa	Ehitised	Hoones- tus- õigus	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpeta- mata ehitus ja ette- maksed	Kokku
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
Realiseerimata kursivahed	-	-	-	(1)	-	-	(1)
Soetamine	-	62	-	793	450	11	1 316
Müük	-	-	-	(109)	(4)	-	(113)
Ümberliigitamine	-	-	-	(7)	(2)	-	(9)
Mahakandmine	-	-	-	-	(6)	-	(6)
Kulum	-	(188)	-	(1 551)	(652)	-	(2 391)
Jääkmaksumus 31.12.2012	825	4 520	-	7 339	2 158	11	14 853

Soetusmaksumus 31.12.2012	825	5 788	-	16 963	5 518	11	29 105
Akumuleeritud kulum 31.12.2012	-	(1 268)	-	(9 624)	(3 360)	-	(14 252)
Jääkmaksumus 31.12.2012	825	4 520	-	7 339	2 158	11	14 853

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

Seisuga 31.12.2012 on laenude tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 1868 tuhat eurot (31.12.2011: 5328 tuhat eurot) (lisa 31).

Lisa 25 Immateriaalne põhivara
tuhandetes eurodes

	Firmaväärtus*	Tarkvara	Ettemaksed	Kokku
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
Soetamine	-	23	-	23
Kulum	-	(85)	-	(85)
Jääkmaksumus 31.12.2012	891	422	52	1 365
Soetusmaksumus 31.12.2012	891	1 231	52	2 174
Akumuleeritud kulum 31.12.2012	-	(809)	-	(809)
Jääkmaksumus 31.12.2012	891	422	52	1 365

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, konservatiivsuse põhimõttest lähtuvalt. 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 hinnatakse kasutades mõistlikke kasvumäärasid. Juhtkond on hinnanud ümber lähituleviku teedehituse perspektiive ning seetõttu on tulude ja kulude pikaajaliseks kasvumääraks võetud 0,0% (2011: 2,5%), projektsiooniperioodil eeldatud käibe kahanemine on keskmiselt 3% (2011: kasv 21%) ja keskmine EBITDA marginaal 12% (2011: 12%). Diskontomäärana on kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda 9%, mis arvestab ettevõtte tegevusala ja riskiastet. Juhtkond kasutas eelarvestatud brutorentaabluse leidmisel eelnevate perioodide ärikojemusi ning konkurentsiolekorda turul.

Lisa 26 Renditud vara
tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Kapitalirendi tingimustel soetatud vara		
Masinad ja seadmed		
Soetusmaksumus	6 378	9 004
Akumuleeritud kulum	(2 489)	(2 854)
Jääkmaksumus	3 889	6 150

Mittekatkestatava kasutusrendi lepingu tingimustel renditud vara

	2012	2011
Maarendilepingud		
Aruandeperioodi maksed	2	2
Järgmiste perioodide maksed:	18	21
tasumised järgmisel aastal	2	2
tasumised 1...5 aastal	7	8
tasumised peale 5. aastat	9	11

Katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2012. aastal sõiduautode kasutusrendimakseid 867 tuhat eurot (2011: 879 tuhat eurot). Ettevõttel puudub kavatsus kasutada aruandeperioodil kasutusrendi tingimustel renditud varade soodusostuotsiooni.

Kapitali- ja kasutusrendi lepingud ei sea piiranguid kontserni dividendi- ega finantseerimispoliitikale. Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile.

Mittekatkestatava kasutusrendi lepingu tingimustel rendile antud kinnisvarainvesteeringud

	31.12.2012	31.12.2011
Soetusmaksumus	3 798	1 351
Akumuleeritud kulum	(252)	(171)
Jääkmaksumus	3 546	1 180

	2012	2011
Saadud kinnisvarainvesteeringute kasutusrenditulu	212	71
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu laekumised:	2 303	237
laekumised järgmisel aastal	312	70
laekumised 1...5 aastal	1 112	167
laekumised peale 5. aastat	879	-

Lisa 27 Laenukohustused

tuhandetes eurodes

	Kapitali- rendi- kohustu- sed nüüdis- väärtuses	Laenud					kokku	Laenu- kohus- tused kokku (lisa 36)
		panka- dest	ühise kontrolli all oleva- telt ette- võtetelt (lisa 34)	juht- konna liik- metelt (lisa 34)	muudelt ette- võtetelt	fakto- ringud		
2012								
Jääk aasta alguses	2 974	29 909	6 945	-	510	-	37 364	40 338
Saadud	412	11 668	1 200	102	4	1 544	14 518	14 930
Tasutud	(902)	(18 638)	-	-	(2)	-	(18 640)	(19 542)
Tasutud põhiosa käibemaks	(43)	-	-	-	-	-	-	(43)
Laenu ümberliigitamine muudeks võlgadeks	-	-	-	-	(197)	-	(197)	(197)
Kursivahe	-	18	-	-	-	-	18	18
Jääk aasta lõpus	2 441	22 957	8 145	102	315	1 544	33 063	35 504
sh lühiajaline osa	782	5 513	8 145	-	315	1 544	15 517	16 299
pikaajaline osa 1...5 aastat	1 659	17 444	-	102	-	-	17 546	19 205
Aruandeperioodi intressikulu	114	807	188	3	18	47	1 063	1 177
sh kapitaliseeritud intressikulu	-	180	-	-	-	-	180	180
Keskmine efektiivne intressimäär	3,7%	2,5%	1,9%	5,0%	5,5%	1,9%		
Alusvaluutad	EUR	EUR LTL	EUR	EUR	EUR	EUR		
2011								
Jääk aasta alguses	3 948	14 489	6 989	-	313	-	21 791	25 739
Saadud	773	20 798	-	-	197	-	20 995	21 768
Tasutud	(1 747)	(5 484)	-	-	-	-	(5 484)	(7 231)
Tasaarveldatud nõudega	-	-	(44)	-	-	-	(44)	(44)
Kursivahe	-	106	-	-	-	-	106	106
Jääk aasta lõpus	2 974	29 909	6 945	-	510	-	37 364	40 338
sh lühiajaline osa	825	8 294	6 945	-	510	-	15 749	16 574
pikaajaline osa 1...5 aastat	2 149	21 615	-	-	-	-	21 615	23 764
Aruandeperioodi intressikulu	159	771	193	-	18	-	982	1 141
sh kapitaliseeritud intressikulu	-	94	-	-	-	-	94	94
Keskmine efektiivne intressimäär	3,1%	3,2%	3,2%	-	5,5%	-		
Alusvaluutad	EUR, LVL	EUR, LTL, LVL	EUR	-	EUR	-		

	2012	2011
Kapitalirendikohustuste tulevaste rendimaksete miinimumsumma	2 580	3 254
sh lühiajaline osa	851	941
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal	1 729	2 313

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

	2012	2011
Kapitalirendikohustused		
6-12 kuud	1 910	2 320
Pangalaenu		
1-5 kuud	1 719	8 825
6-12 kuud	21 238	21 084
Laenu ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt		
6-12 kuud	8 145	6 945
Laenu juhtkonna liikmetelt		
6-12 kuud	102	-
Faktooringud		
6-12 kuud	1 544	-
Kokku	34 658	39 174

Laenukohustused, mille intressid vastavalt laenulepingutele on fikseeritud jaotuvad alljärgnevalt:

	2012	2011
Kapitalirendikohustused	531	654
Laenu muudelt ettevõtetelt	315	510
Kokku	846	1 164

Kuigi läbi aasta oli globaalsetel finantsturgudel üleval erinevad riskitegurid, oli aasta üldjoontes suhteliselt stabiilne. Laenu riskimarginaalid eelneva aastaga võrreldes oluliselt ei muutunud, pigem mõjutas laenuintresse langev EURIBOR. Seetõttu võime väita, et võetud pangalaenude õiglane väärtus on üldjoontes võrdne nende bilansilise maksumusega. Laenu ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt hulgas on jagunemisel saadud laenu ASilt Järvevana, mille intress on 12 kuu EURIBOR + 1% aastas.

Laenu tagatised ja panditud varad on toodud lisas 31.

Lisa 28 Võlad ja ettemaksed

tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Võlad tarnijatele (lisa 36)	21 602	34 206
Võlad töövõtjatele	5 541	2 835
Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	2 186	837
füüsilise isiku tulumaks	533	458
sotsiaalmaks	989	871
maamaks	-	118
töötuskindlustusmaks	88	86
kohustusliku kogumispensioni makse	40	28
muud maksud	240	106
	4 076	2 504
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 33, 36)	12 550	10 314
Muud võlad (lisa 36)		
intressivõlad	113	111
võlg jagunemisel kinnistute eest	5 380	6 391
muud võlad	2 639	402
	8 132	6 904
Saadud ettemaksed	11 308	4 872
Võlad ja ettemaksed kokku	63 209	61 635
sh võlad seotud osapooltele (lisa 34)	5 412	7 093

Lisa 29 Eraldised

tuhandetes eurodes

	Ehituse garantii- kohustuse eraldis	Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks (lisa 36)	Muud eraldised	Kokku
2012					
Jääk aasta alguses	1 367	3 526	1 326	628	6 847
Moodustatud (lisad 4, 6)	814	173	15	901	1 903
Kasutatud	(563)	(1 632)	-	(372)	(2 567)
Kursivahe	1	-	1	-	2
Jääk aasta lõpus	1 619	2 067	1 342	1 157	6 185
sh lühiajaline osa	1 619	2 067	1 342	1 137	6 165
pikaajaline osa (lisa 30)	-	-	-	20	20
2011					
Jääk aasta alguses	1 112	2 226	262	74	3 674
Moodustatud (lisad 4, 6, 8)	1 063	2 914	1 063	883	5 923
Kasutatud	(815)	(1 616)	-	(330)	(2 761)
Kursivahe	7	2	1	1	11

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 01.04.13
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Jääk aasta lõpus	1 367	3 526	1 326	628	6 847
sh lühiajaline osa	1 367	3 526	1 326	562	6 781
pikaajaline osa (lisa 30)	-	-	-	66	66

Lisa 30 Muud pikaajalised võlad
tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Võlad tarnijatele (lisa 36)	1 553	790
Pikaajalised intressivõlad	3	-
Pikaajalised eraldised (lisa 29)	20	66
Muud pikaajalised võlad kokku	1 576	856

Lisa 31 Laenude tagatised ja panditud vara
tuhandetes eurodes

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

Kommertspandid

	31.12.2012	31.12.2011
Vallasvara	53 897	34 320
Tähtajaline hoius (lisa 21)	1	145
Finantsvarad *	13 179	11 759
Kokku	67 077	46 224

* UAB Balsiu mokyklos SPV finantsvarad, mis OÜ Merko Property on pantinud Nordea Bank Finland Plc kasuks investeerimislaenu summas 7081 tuhat eurot katteks.

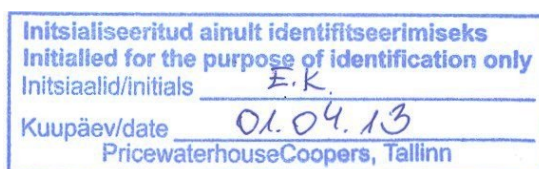
Hüpoteegid

	31.12.2012	31.12.2011
Varud (lisa 18)	38 942	38 286
Maa ja ehitised (lisa 24)	613	3 704
Muu põhivara (lisa 24)	1 255	1 624
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 23)	607	642
Kokku	41 417	44 256

Aktsiapandid

Lisaks finantsvarade kommertspandile on OÜ Merko Property pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Balsiu mokyklos SPV osad Nordea Bank Finland Plc kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimislaen summas 7081 tuhat eurot.

UAB Merko Bustas on pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB MN Projektas osad Swedbank AB kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimislaen 2141 tuhat eurot.



Lisa 32 Aktsiakapital

2012. aastal aktsiakapitalis muutusi ei toimunud.

Seoses Eesti Vabariigi liitumisega euroalaga 1. jaanuaril 2011 ja lähtudes 1. juulil 2010 jõustunud äriseadustiku muudatustest viidi 2011. aastal läbi ASi Merko Ehitus aktsiakapitali ümberarvestamine 177 000 tuhandelt Eesti kroonilt 11 312 tuhandeks euroks ning võeti kasutusele nimiväärtuseta aktsiad. ASi Merko Ehitus aktsiakapital jagunes 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 oli 12 000 tuhat eurot. Aktsia uus arvestuslik väärtus on 0,67797 eurot.

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 ¼ 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 31.12.2012 oli ASi Merko Ehitus aktsiakapital 12 000 tuhat eurot ja netovara 116 925 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Lisa 33 Lõpetamata ehituslepingud

tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nende vastav kasum*	583 046	395 877
Esitatud vahearved	(576 615)	(390 175)
Periodi jooksul arvestatud müügitulu ehitusteenusest	220 135	198 294
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 16, 36)	18 981	16 016
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 28, 36)	(12 550)	(10 314)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed	11 188	3 522

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

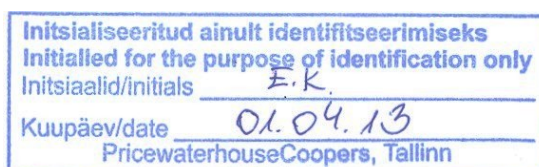
* Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nende vastav kasum on toodud kehtivate ehituslepingute kohta, sh 2011. ja 2010. aastal alustatud lepingud.

Lisa 34 Tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtte AS Riverito;
- ASi Riverito aktsionärid, kes läbi ASi Riverito omavad ASis Merko Ehitus olulist mõju;
- teised olulist mõju omavad aktsionärid;
- ASi Riverito teised tütarettevõtted ehk nn sõsarettevõtted;



- 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 emaeettevõte on AS Riverito. Seisuga 31.12.2012 ja 31.12.2011 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

Kaubad ja teenused

tuhandetes eurodes

	2012	2011
Osutatud teenused		
Emaettevõte	6	-
Sidus- ja ühisettevõtted	251	159
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	29	1 462
Juhtkonna liikmed	2	6
Muud seotud osapooled	668	23
Osutatud teenused kokku	956	1 650

Intressitulud

Sidus- ja ühisettevõtted	111	108
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	44
Intressitulud kokku	111	152

Ostetud teenused ja materjalid

Emaettevõte	115	115
Sidus- ja ühisettevõtted	-	74
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	153	137
Muud seotud osapooled	126	204
Ostetud teenused ja materjalid kokku	394	530

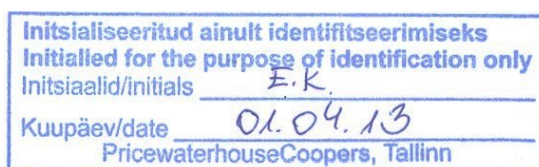
Intressikulud

Emaettevõte	79	122
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	188	193
Juhtkonna liikmed	3	-
Intressikulud kokku	270	315

Saldod seotud osapooltega

tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Nõuded seotud osapooltele		
Antud laenud (lisa 17)		
Sidus- ja ühisettevõtted	4 992	4 930
Nõuded ja ettemaksed (lisa 16)		
Emaettevõte	9	3
Sidus- ja ühisettevõtted	920	807
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	13	191
Muud seotud osapooled	1	26
Nõuded ja ettemaksed kokku	943	1 027
Ettemaksed varude eest (lisa 18)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	3 810
Nõuded seotud osapooltele kokku	5 935	9 767



Kohustused seotud osapoolte vastu

Saadud laenud (lisa 27)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	8 145	6 945
Juhtkonna liikmed	102	-
Saadud laenud kokku	8 247	6 945
Võlad ja ettemaksed (lisa 28)		
Emaettevõtte	12	27
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	5 397	6 963
Sidus- ja ühisettevõtted	-	51
Juhtkonna liikmed	3	-
Muud seotud osapooled	-	52
Võlad ja ettemaksed kokku	5 412	7 093
Kohustused seotud osapoolte vastu kokku	13 659	14 038

Allahindlusi nõuete osas ühise kontrolli all oleva ettevõtte vastu 2012. aastal ei tehtud (2011: 991 tuhat eurot).

Nõukogu ja juhatuse liikmete tasud

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete arvestatud tasud 2012. aastal olid 1821 tuhat eurot (2011: 1269 tuhat eurot).

Nõukogu ja juhatuse liikmete töösuhete lõpetamise hüvitised

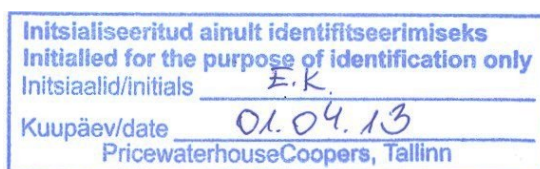
Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete ennetähtaegse tagasikutsumise või volituste lõppemisel uue teenistuslepingu mittesõlmimisel on kohustus maksta hüvitist kokku summas 731 tuhat eurot (2011: 674 tuhat eurot). 2012. aastal maksti juhatuse liikmetele hüvitisi 157 tuhat eurot (2011: ei makstud).

Lisa 35 Tingimuslikud kohustused

tuhandetes eurodes

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

	31.12.2012	31.12.2011
Ehitusaegne garantii tellijale	26 731	22 276
Pakkumusgarantii	1 929	3 309
Garantiaja garantii	11 627	9 347
Ettemakse garantii	10 020	12 270
Käendused	1 507	1 248
Maksegarantii	-	1 255
Tingimuslikud kohustused kokku	51 814	49 705



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

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

Garantiiaja garantii – garant tagab tellijale ehituse garantiiajal 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

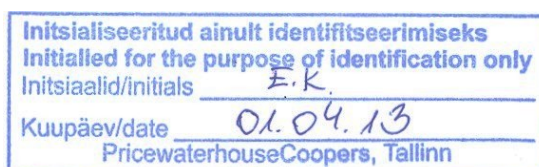
Oma igapäevategevuses peab kontsern arvestama erinevate finantsriskidega. Olulisemad riskid on: tururisk (hõlmab intressiriski ja valuutariski), krediidirisk, likviidsusrisk ja omakapitali risk. Lähtuvalt kontserni bilansistruktuurist ja positsioonist turul ei oma aruande koostamise seisuga ükski nimetatud riskidest olulist mõju. Kontserni riskijuhtimine tugineb seadustest, regulatsioonidest, rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditest tulenevatele nõuetele ja regulatsioonidele, samuti kontserni sisemistele regulatsioonidele ning hea tava põhimõtetele. Finantsriskide juhtimise eest vastutab kontsernis finantsosakond.

1. Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspool ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksekäitumist, analüüsitakse nende finantsseisu ning vajaduse korral kaastakse garandina tehingutesse kolmandaid isikuid. Ehitustegevuse finantseerimine toimub osaliselt tellijate ettemaksetega. Ettemakse saamise eeltingimuseks on reeglina ettemakse pangagarantii esitamine tellijale. 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 ja SEB Pank ASi emaettevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB omavad Moody'se pikaajalist krediidiireitingut vastavalt A2 ja A1. Nordea Bank Finland omab krediidiireitingut Aa3. 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		
31.12.2012				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14)	35 316	-	35 316	-
Tähtajalised hoiused (lisad 15, 21)	-	49	49	-
Nõuded ostjatele (lisad 16, 21)	34 103	13 473	47 576	-
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 16, 33)	18 981	-	18 981	-
Antud laenud (lisad 16, 17, 21)	1 887	3 666	5 553	5 452
Intressinõuded (lisad 16, 21)	948	-	948	-
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	1 352	-	1 352	-
Kokku	92 587	17 188	109 775	5 452



31.12.2011

Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14)	18 510	-	18 510	-
Tähtajalised hoiused (lisad 15, 21)	140	180	320	-
Nõuded ostjatele (lisad 16, 21)	35 607	11 772	47 379	-
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 16, 33)	16 016	-	16 016	-
Antud laenud (lisad 16, 17, 21)	7 673	5 096	12 769	11 152
Intressinõuded (lisad 16, 21)	881	17	898	-
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	1 444	-	1 444	-
Kokku	80 271	17 065	97 336	11 152

Kontserni kliendid on enamjaolt kas suuremad kohalikud ettevõtted või avaliku sektori ettevõtted (seisuga 31.12.2012 oli avaliku sektori osakaal laekumata arvetest 37,4%; 31.12.2011: 58,3%) teadaoleva ja piisava krediitdivõimega.

Nõuded ostjate vastu maksutähtaegade lõikes (ei sisalda pikaajalisi nõudeid):

	31.12.2012		31.12.2011	
Maksetähtaeg saabumata	26 556	77,9%	29 714	83,4%
Üle tähtaja 1-30 päeva	4 988	14,6%	4 686	13,2%
Üle tähtaja 31-60 päeva	1 008	3,0%	120	0,3%
Üle tähtaja 61-90 päeva	245	0,7%	232	0,7%
Üle tähtaja 91-120 päeva	876	2,6%	376	1,0%
Üle tähtaja 121-180 päeva	321	0,9%	380	1,1%
Üle tähtaja üle 180 päeva	109	0,3%	99	0,3%

Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 36)	34 103	100%	35 607	100%
---	---------------	-------------	---------------	-------------

Bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 7547 tuhat eurot (31.12.2011: 5893 tuhat eurot), millest 15. märtsiks 2013 oli laekunud 6641 tuhat eurot. Aastaga kasvas üle tähtaja arvete osakaal kogunõuetest 16,6%lt 22,1%ni. Juhtkonna hinnangul on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded tasutakse ostjate poolt. Nõuded ostjate vastu ja nõuded vastavalt valmidusmeetodile ehitustööde tellijatelt saada ei ole garanteeritud vastavalt tööstusharu praktikale täiendavate tagatistega.

Bilansipäeva seisuga moodustasid antud laenudest 4992 tuhat eurot (31.12.2011: 4930 tuhat eurot) laenud sidus- ja ühisettevõtetele, millede majandustegevusest omatakse head ülevaadet ning seetõttu ei ole täiendavaid tagatisi nõutud. Mitteseotud juriidilistele isikutele antud laenu jääk aasta lõpus oli 475 tuhat eurot (31.12.2011: 7732 tuhat eurot) ning laenujääk mitteseotud füüsilistele isikutele oli 31.12.2012 seisuga 86 tuhat eurot (31.12.2011: 107 tuhat eurot), mille osas juhtkonna hinnangul oluline krediidirisk puudub. Aastavahetuse seisuga on juhtkonna hinnangul antud laenud tähtaegselt laekuvad.

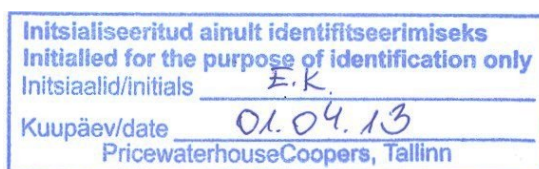
2. Tururisk

Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamus kontserni pangalaenu intressidest on ujuvad ning seotud Euriboriga või ettevõtete asukohamaa pankadevahelise rahaturu intressidega. Kontserni kapitalstruktuuris 2012. aastal intressikandvate kohustuste osakaal vähenes ja juhtkond peab vastavat osakaalu mõõdukaks (31.12.2012 seisuga 15,8% bilansimahust; 31.12.2011 seisuga 18,3% bilansimahust) ning intressikeskkonna muutuste mõju 12-kuu perspektiivis kontserni tulemustele väheoluliseks.

Intressiriskide muutuste mõju finantskuludele.

31.12.2012 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 35 504 tuhat eurot, millest 16 299 tuhat eurot moodustasid lühiajalised laenud ja pikaajaliste kohustuste tagasimaksed 2013. aastal ning 19 205 tuhat eurot pikaajalised laenud ja kapitalirendi kohustused. Laenude intressid sõltusid ettevõtte asukohamaa pankadevahelise rahaturu 1-12 kuuliste laenude baasintressidest ja Euriborist/Viliborist. Intressikandvad laenukohustused jagunesid 31.12.2012 seisuga järgmiselt:



	31.12.2012	31.12.2011
Fikseeritud intressiga kohustused	846	1 164
Muutuva intressiga kohustused 1-5 kuud	1 719	8 825
Muutuva intressiga kohustused 6-12 kuud	32 939	30 349
Intressikandvad laenukohustused kokku	35 504	40 338

Juhtkonna hinnangul suuri muutusi baasintressides ei toimu, turg on pigem stabiilne ning jätkuvalt madalate baasintressidega. Eeldades, et järgneva 12 kuu keskmine Euribor jääb aastaalguse tasemest 10 baaspunkti ja Vilibor 20 baaspunkti kõrgemaks, tähendab olemasolevate kohustuste mahu juures kontsernile intressikulude muutust 37 tuhat eurot.

Lisaks Euribori, Vilibori, Rigibori muutuste riskile kaasneb kohustuste refinantseerimisega majanduskeskkonna muutustest tingitud riskimarginaali muutuste risk. Kõige otsesemalt avaldub see arvelduskrediidilepingute pikendamise võimalikus vajaduses. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 6489 tuhat eurot, millest kasutatud limiit oli 196 tuhat eurot. 2013. aastal lõpevad lepingud kogusummas 3895 tuhat eurot, mille pikendamise vajadust vajadusel kaalutakse.

Valuutarisk

Kontserni majandustegevus toimus enamjaolt kontserni ettevõtete asukohamaa valuutades: Eestis eurodes, Lätis lätides ning Leedus lätides. Alates 2011. aasta 1. jaanuarist võeti Eestis kasutusele euro. Läti lati ja Leedu liti vahetuskurss on fikseeritud euro vastu. Läti lati kurss on 1 EUR = 0,702804 LVL +/-1% ning eelduslikult läheb Läti üle eurole 2014. aasta 1. jaanuarist. Valuutariskide elimineerimiseks jälgitakse ettevõtte varade ning kohustuste proportsioone eri valuutades ning pikaajaliste ehituslepingute sõlmimisel eelistatakse lepingu valuutana eurot. Bilansipäeva seisuga jagunesid varad ja kohustused kohalikes valuutades bilansimahust järgmiselt:

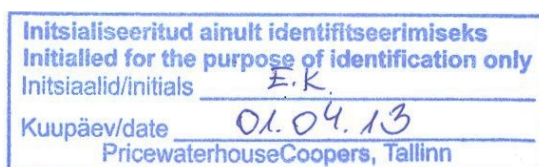
	EUR-ides	LVL-ides	LTL-ides	USD-ides
31.12.2012				
Varad	63,5%	25,8%	10,7%	0,0%
Kohustused	79,8%	14,5%	5,7%	0,0%
31.12.2011				
Varad	72,0%	24,2%	3,7%	0,1%
Kohustused	86,6%	12,9%	0,5%	0,0%

Kui aastavahetuse seisuga oleks Läti ja Leedu rahvusvaluutasid samaaegselt 25% võrra devalveeritud, oleks kontsernil tekkinud 9120 tuhat eurot täiendavaid finantskulusid, sh Läti lati positsioonilt 6317 tuhat eurot ning Leedu litilt 2803 tuhat eurot. Kuna Eestis on kasutusel euro, Läti plaanib eurole üle minna 2014. aasta 1. jaanuarist, siis on vajadus ja tõenäosus Leedu rahvusvaluuta devalveerimise järele väike ning olukord Balti riikides on tervikuna stabiilne.

3. Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2012 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (*current ratio*) 2,1 (31.12.2011: 2,0) ning maksevõime kattekordaja (*quick ratio*) 1,1 (31.12.2011: 1,0). Täiendavalt lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediidasutustelt võetud käibekrediite. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 6489 tuhat eurot (31.12.2011: 7495 tuhat eurot). Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõttele 3500 tuhande euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito (31.12.2011: 3500 tuhat eurot), mis oli kogu ulatuses kasutamata nii käesoleva aruandeperioodi kui ka eelmise aasta lõpu seisuga.

Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur: korralik omakapitali määr – 52,0% bilansimahust ning mõõdukas intressikandvate võlakohustuste osakaal – 15,8% bilansimahust, muutuvas majanduskliimas ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks ning parandab oluliselt olemasolevate finantskohustuste pikendamise ning täiendavate käibevahendite kaasamise teostatavust.



Finantsvara/kohustused

tuhandetes eurodes

tuhandetes eurodes	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2012					
Vara					
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 14)	35 316	-	-	35 316	35 316
Tähtajalised hoiused (lisa 15, 21)	-	-	49	49	49
Nõuded ostjate vastu (lisa 16, 21)	29 055	5 048	13 473	47 576	45 576
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 16, 33)	18 981	-	-	18 981	18 981
Laenud ja intressid (lisa 16, 17, 21)	1 915	920	3 666	6 501	6 501
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	1 320	32	-	1 352	1 352
Kokku	86 587	6 000	17 188	109 775	109 775
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisa 28, 30)	15 937	5 665	1 553	23 155	23 155
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 28, 33)	12 550	-	-	12 550	12 550
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 27)*	8 916	7 383	19 205	35 504	35 504
Muud võlad (lisa 28)	5 431	2 701	3	8 135	8 135
Kokku	42 834	15 749	20 761	79 344	79 344
Netovara /-kohustus	43 753	(9 749)	(3 573)	30 431	30 431

	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
Netovara /-kohustus	21 914	(9 641)	(7 489)	4 784	4 784

* Tulevaste intressimaksete graafikut ei ole võimalik määratlada piisava täpsusega. Vastavalt kinnisvaraarenduses levinud praktikale, on kinnistute ostmiseks võetud laenud määratlemata tagasimaksegraafikuga. 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

Kontsern loeb kapitaliks laenukapitali ja kogu omakapitali. 31.12.2012 seisuga oli emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku 116 925 tuhat eurot (31.12.2011: 109 240 tuhat eurot). Kontserni põhimõtteks on tugeva omakapitalibaasi hoidmine eesmärgiga säilitada usaldusvärsus aktsionäride, võlausaldajate ja turu silmis ning tagada kontserni jätkusuutlik areng. Pikas perspektiivis on kontserni eesmärgiks kasvatada aktsionäride tulu ning tagada võimekus maksta dividende.

Kontserni omakapital on täna olulises osas seotud kinnisvaraarenduse eesmärgil investeeritud maa-portfelliga, mida kontsern on vastavalt turu muutustele vähendanud peamiselt läbi omaarenduste. Omakapitali struktuuri on kontsernil täiendavalt võimalik reguleerida aktsionäridele makstavate dividendide või sissemakstud aktsiakapitali tagasimaksetega.

Kontsern peab oluliseks optimaalse omakapitali struktuuri tagamist. Seetõttu jälgitakse, et kontserni omakapitali osakaal varadesse oleks minimaalselt 40% (31.12.2012: 52,0%, 31.12.2011: 49,6%) ning intressi kandvate kohustuste suhe varadesse ei ületaks 25% (31.12.2012: 15,8%, 31.12.2011: 18,3%). Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaaliga sõlmitud arvelduslaenu lepingus on nõutud, et ettevõtte konsolideeritud omakapitali osakaal kogu varadest ei langeks alla 35% ning nimetatud nõuet on kontsern täitnud.

Vastavalt turul kehtivale heale tavale kasutab kontsern kapitali jälgimiseks netovõla ja kogu kapitali suhet:

	31.12.2012	31.12.2011
Laenukohustused	35 504	40 338
Miinus: raha ja raha ekvivalendid ning lühiajalised deposiidid	(35 316)	(18 650)
Netovõlg	188	21 688
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	116 925	109 240
Netovõlg ja emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	117 113	130 928
Neto võlakohustuste osakaal	0,2%	16,6%

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.

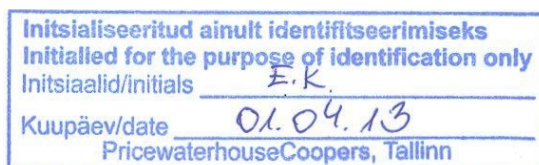
Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.12.2012 moodustatud eraldi summas 1342 tuhat eurot (31.12.2011: 1326 tuhat eurot), (lisa 29).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest juriidilistest vaidlustest seisuga 31.12.2012

Eesti

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.

30. märtsil 2012. aastal avalikustas Harju Maakohus kohtuotsuse, mille kohaselt mõisteti AS Merko Ehitus, OÜ Metsailu, OÜ Woody, OÜ Constancia süüdi karistusseadustiku § 297 lg 3 alusel (pistise lubamine või andmine juriidilise isiku poolt), mõistes rahaliseks karistuseks ASile Merko Ehitus 300 tuhat eurot, OÜle Woody ja OÜle Constancia 200 tuhat eurot ja OÜle Metsailu 100 tuhat eurot. Vastavalt tulumaksuseadusele kuulub trahv



maksustamisele tulumaksuga ning trahvide sissenõutavaks muutmisel tuleb kontserni ettevõtetele tasuda lisaks trahvisummale 213 tuhat eurot tulumaksu. Seoses Harju Maakohtu otsusega moodustati kontsernis 2011. majandusaasta bilansipäeva järgselt võimalike trahvide ning sellega kaasneva maksukulu katteks täiendav eraldis kogusummas 1013 tuhat eurot.

Tallinna Ringkonnakohus jättis 21. jaanuaril 2013. aasta otsusega Harju Maakohtu otsuse muutmata ja AS Merko Ehitus, OÜ Metsailu, OÜ Woody, OÜ Constancia apellatsioonkaebused rahuldamata. Otsus ei ole jõustunud, AS Merko Ehitus ja tema tütarettevõtted on esitanud Riigikohtule kassatsioonkaebuse.

Riigihangete seaduse § 38 lg 1 p 1 kohaselt ei sõlmi hankija hankelepingut 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 tulevikus osaleda riigihangetel. Juhtkond ei näe selles olulist riski, kuna nimetatud ettevõtted ei tegele ehitustegevusega, ei osale ka täna riigihangetel ning vastavalt kehtivale õigusele ei puuduta piirang teisi kontserni äriühinguid.

Kontserni juhtkond on seisukohal, et ettevõtte ei ole pistist andnud ning on järginud oma tegevuses Eesti Vabariigi kehtivaid seadusi.

5. detsembril 2012. aastal esitas Sanoma Trade OY Helsingi arbitraaži AS Merko Ehitus Eesti vastu nõude summas 173 tuhat eurot. Nõue on seotud aastatel 1999-2001 AS Merko Ehitus (10068022) poolt teostatud ehitustöödega. Kontserni juhtkond on seisukohal, et Helsingi arbitraažil puudub pädevus eelnimetatud nõude läbivaatamiseks, samuti on nõue aegunud ja ka sisuliselt põhjendamatu.

Leedu

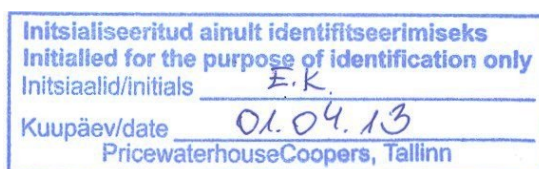
25. mail 2012. aastal esitas RUAB Vakarų inžineriniai tinklai (edaspidi „Vakaru“) nõude summas 680 tuhat litti (197 tuhat eurot) ASi Merko Ehitus Leedu filiaali vastu, mis käsitleb omavahel sõlmitud ühisettevõtte lepingu kehtetuks tunnistamist Mažeikiai rajoonis ehitatud kanalisatsiooni ja reoveetorustike projekti osas (projekt „Kanalisatsiooni ja reoveetorustike rajamine Sedas, Plinkšiais ja Bugeniais“). AS Merko Ehitus ei ole seisukohal, et ühisettevõtte leping lõpetati ebaseaduslikult, pigem partneripoolsetest lepingu rikkumistest.

Kuna Vakarų osas on algatatud juriidiline restruktureerimine, on AS Merko Ehitus esitanud võlausaldaja nõude summas 490 tuhat litti (142 tuhat eurot) eeltoodud projekti kohustuste mittetäitmise osas. Lisaks esitas 25. veebruaril 2013. aastal AS Merko Ehitus täiendava nõude Vakarų vastu, mis käsitles Vakarų 25. mail 2012. aastal esitatud nõude summas 680 tuhat litti (197 tuhat eurot) sisaldunud arve osaliselt kehtetuks tunnistamist summas 242 tuhat litti (70 tuhat eurot). Seisuga 31. detsember 2012 on kontsernis nimetatud nõuded täies ulatuses provisjoneeritud.

10. oktoobril 2012. aastal esitas UAB Šiaulių Vandenys nõude UAB Merko Statyba vastu, kuna UAB Šiaulių Vandenys arvates ei pidanud UAB Merko Statyba kinni tööde lõpetamise tähtajast. Nõue esitati viivise, 7,75% suuruse intressi ja riigilõivu väljamõistmiseks summas 237 tuhat Leedu litti (69 tuhat eurot). 11. jaanuaril 2013. aastal esitas UAB Merko Statyba vastunõude summas 537 tuhat Leedu litti (155 tuhat eurot) ning tööde teostamise tähtaja pikendamise osas 154 päeva võrra. Seda peamiselt vastaspoole keeldumisega maksmast UAB Šiaulių Vandenys poolt tellitud lisatööde eest ja pikendamast tööde lõpetamise tähtaega. Kohtueelne asutus – vaidluste lahendamise nõukogu – otsustas rahuldada UAB Merko Statyba nõude lisatööde eest maksmise ja tööde lõpetamise tähtaja pikendamise osas. Vaidlus jätkub kohtus. Esimese astme kohtuistungil tähtaega ei ole aruande koostamise kuupäeva seisuga määratud.

Varade väärtus

Kuigi majanduskeskkond on saavutanud teatava stabiilsuse, säilitas ettevõtte tegevuse hindamisel olulise koha kinnisvaraturu riski mõju. Kui 2011. aastal tõi ehitushindade prognoositust kiirem kallinemine 2009/2010 aastal sõlmitud lepingute osas ja Balti kinnisvaraturu aeglane taastumine kaasa vajaduse hinnata kontserni arendusprojekte alla, mille tõttu teeniti 2011. aastal 5978 tuhat eurot kahjumit. 2012. aastal allahindlusi ei tehtud. Samas kajastati 448 tuhat eurot kahjumit, peamiselt Lätis ja Leedus tekkinud lootusetute nõuete mahakandmisest (2011: 83 tuhat eurot).



Lisa 37 Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete 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

tuhandetes eurodes

	2012	2011
Müügitulu	13 815	111 489
Müüdud toodangu kulu	(14 357)	(111 969)
Brutokasum (-kahjum)	(542)	(480)
Turustuskulud	(102)	(1 229)
Üldhalduskulud	(1 393)	(3 313)
Muud äritulud	46 540	8 451
Muud ärikulud	(512)	(519)
Ärikasum (-kahjum)	43 991	2 910
Finantstulud (-kulud)	(440)	(519)
Finantstulud (-kulud) investeringuult sidusettevõtetesse	2 771	-
Kasum (kahjum) enne maksustamist	46 322	2 391
Edasilükkunud tulumaksukulu	(137)	(275)
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	46 185	2 116

Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	8 313	5 665
Nõuded ja ettemaksed	14 194	100 836
Ettemakstud tulumaks	406	406
Varud	15 940	21 265
	38 853	128 172
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad või osad	104 195	41 867
Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad või osad	54	258
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	33 284	3 147
Kinnisvarainvesteeringud	20	21
Materiaalne põhivara	145	1 098
Immateriaalne põhivara	-	390
	137 698	46 781
VARAD KOKKU	176 551	174 953
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	12 519	15 810
Võlad ja ettemaksed	9 432	39 017
Lühiajalised eraldised	946	2 752
	22 897	57 579
Pikaajalised kohustused		
Muud pikaajalised võlad	104	10 009
KOHUSTUSED KOKKU	23 001	67 588
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	12 000	12 000
Kohustuslik reservkapital	1 200	1 131
Jaotamata kasum	140 350	94 234
OMAKAPITAL KOKKU	153 550	107 365
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	176 551	174 953

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 01.04.13
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes

Emaettevõtte	Aksia- kapital	Kohus- tuslik reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2010	11 312	1 131	94 576	107 019
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
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	46 185	46 185
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	-	69	(69)	-
Saldo 31.12.2012	12 000	1 200	140 350	153 550
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(104 249)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				67 624
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012				116 925

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

Rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes

	2012	2011
Äritegevuse rahavoog		
Ärikasum	43 991	2 910
Korrigeerimised:		
põhivara kulum ja väärtuse langus	14	283
(kasum) kahjum valdkonna müügist	(43 111)	(4 591)
valmidusastme meetodil ehituslepingute tulu korrigeerimine	3 772	(279)
intressitulu äritegevusest	(3 424)	(3 921)
eraldiste muutus	(2 332)	936
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	43 523	(9 686)
Varude muutus	5 409	(8 092)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	(21 227)	10 943
Saadud intressid	658	3 109
Makstud intressid	(416)	(519)
	26 857	(8 907)
Investeeringustegevuse rahavoog		
Tütarettevõtete soetus	(57 696)	(8 000)
Tütarettevõtete müük	-	14
Sidusettevõtete müük	2 750	-
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide soetus ja laekumine	-	1 500
Muude finantsinvesteeringute müük	144	-
Materiaalse põhivara soetus	(134)	(183)
Materiaalse põhivara müük	52	51
Immateriaalse põhivara soetus	-	(35)
Immateriaalse põhivara müük	-	3
Tegevusvaldkonna müük	43 111	4 515
Saadud intressid	12	22
Saadud dividendid	85	-
	(11 676)	(2 113)
Finantseerimistegevuse rahavoog		
Saadud laenud	3 996	16 037
Laenude tagasimaksed	(16 523)	(22)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	(4)	(46)
Makstud dividendid	-	(1 770)
	(12 531)	14 199
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 650	3 179
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide muutus	-	(1 500)
Kokku muutus	2 650	1 679
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 665	2 477
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi alguses	-	1 500
Kokku perioodi alguses	5 665	3 977
Valuutakursside muutuste mõju	(2)	9
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 313	5 665

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2012. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

ASi Merko Ehitus juhatus on koostanud 2012. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Andres Trink juhatusesimees



28.03.2013

Viktor Mõisja juhatuseliige



28.03.2013

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.

Toomas Annus nõukoguesimees



08.04.2013

Tõnu Toomik nõukoguliige



08.04.2013

Teet Roopalu nõukoguliige



08.04.2013

Indrek Neivelt nõukoguliige



08.04.2013

Olari Taal nõukoguliige



08.04.2013

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 2012, konsolideeritud koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhatuse kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Merko Ehitus ja selle tütarettevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

AS PricewaterhouseCoopers



Ago Vilu
Vandeaudiitor, litsents nr 325



Märten Padu
Vandeaudiitor, litsents nr 513

1. aprill 2013

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK
eurodes

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	96 610 030
2012. aasta puhaskasum (-kahjum)	7 627 029
Kokku jaotamata kasum seisuga 31.12.2012	104 237 059

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Dividendideks (0,30 eurot aktsia kohta)	5 310 000
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	98 927 059

Andres Trink juhatuse esimees

28.03.2013

Viktor Mõisja juhatuse liige

28.03.2013

OLULISEMAD FINANTSNÄITAJAD PERIOODIL 2007-2012

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes, auditeeritud

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
VARAD						
Käibevara						
Raha ja raha ekvivalendid	35 316	18 510	9 856	22 991	32 927	13 138
Lühiajalised deposiidid	-	140	2 651	25 623	16 793	-
Nõuded ja ettemaksed	60 343	64 449	44 938	42 306	49 894	76 666
Ettemakstud tulumaks	478	686	1 366	248	247	152
Varud	82 830	87 834	93 048	98 199	116 158	129 448
Müügiootel põhivara	-	-	-	-	11	-
Käibevara kokku	178 967	171 619	151 859	189 367	216 030	219 404
Põhivara						
Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad või osad	7 190	9 986	11 053	11 467	13 214	17 446
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	17 188	17 065	8 258	2 075	1 857	926
Edasilükkunud tulumaksuvara	1 919	1 870	1 571	2 050	1 548	217
Kinnisvarainvesteeringud	3 566	2 313	3 585	1 058	767	470
Materiaalne põhivara	14 853	16 057	17 747	17 018	12 597	11 051
Immateriaalne põhivara	1 365	1 427	1 508	1 549	755	804
Põhivara kokku	46 081	48 718	43 722	35 217	30 738	30 914
VARAD KOKKU	225 048	220 337	195 581	224 584	246 768	250 318
KOHUSTUSED						
Lühiajalised kohustused						
Laenukohustused	16 299	16 574	12 554	28 605	13 208	19 485
Võlad ja ettemaksed	63 209	61 635	39 154	50 009	61 588	64 902
Tulumaksukohustus	-	-	-	335	556	1 068
Sihtfinantseerimine	-	-	-	-	-	96
Lühiajalised eraldised	6 165	6 781	3 674	2 410	2 065	4 680
Lühiajalised kohustused kokku	85 673	84 990	55 382	81 359	77 417	90 231
Pikaajalised kohustused						
Pikaajalised laenukohustused	19 205	23 764	13 185	4 878	33 962	25 418
Edasilükkunud tulumaksukohustus	327	131	-	-	-	-
Muud pikaajalised võlad	1 576	856	846	681	564	3 670
Pikaajalised kohustused kokku	21 108	24 751	14 031	5 559	34 526	29 088
KOHUSTUSED KOKKU	106 781	109 741	69 413	86 918	111 943	119 319
OMAKAPITAL						
Mittekontrolliv osalus	1 342	1 356	1 428	1 734	2 213	2 169
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						
Aktiivkapital	12 000	12 000	11 312	11 312	11 312	11 312
Kohustuslik reservkapital	1 200	1 131	1 131	1 131	1 131	1 131
Realiseerimata kursivahed	(512)	(570)	(924)	(947)	(802)	(325)
Jaotamata kasum	104 237	96 679	113 221	124 436	120 971	116 712
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	116 925	109 240	124 740	135 932	132 612	128 830
OMAKAPITAL KOKKU	118 267	110 596	126 168	137 666	134 825	130 999
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	225 048	220 337	195 581	224 584	246 768	250 318

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes, auditeeritud

	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Müügitulu	249 131	219 322	171 919	203 316	297 441	352 202
Müüdnud toodangu kulu	(231 220)	(222 928)	(159 105)	(181 200)	(258 542)	(302 415)
Brutokasum (-kahjum)	17 911	(3 606)	12 814	22 116	38 899	49 787
% müügitulust	7%	-2%	7%	11%	13%	14%
Turustuskulud	(2 107)	(2 104)	(2 193)	(3 009)	(2 807)	(2 075)
Üldhalduskulud	(9 173)	(7 910)	(8 724)	(9 842)	(12 963)	(13 665)
Muud äritulud	2 961	2 580	961	921	609	411
Muud ärikulud	(834)	(1 308)	(478)	(1 746)	(2 769)	(1 157)
Ärikasum (-kahjum)	8 758	(12 348)	2 380	8 440	20 969	33 301
% müügitulust	4%	-6%	1%	4%	7%	9%
Finantstulud	184	594	696	2 525	2 199	704
Finantskulud	(1 203)	(1 161)	(908)	(1 573)	(1 702)	(1 135)
Kasum tütarettevõtte müügist	-	-	-	-	91	-
Kasum (kahjum) sidus- ja ühisettevõtetelt	163	(1 120)	(398)	(1 731)	(292)	4 885
Kasum (kahjum) enne maksustamist	7 902	(14 035)	1 770	7 661	21 265	37 755
% müügitulust	3%	-6%	1%	4%	7%	11%
Tulumaksukulu	(289)	(121)	(710)	(543)	(1 684)	(1 970)
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	7 613	(14 156)	1 060	7 118	19 581	35 785
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist (-kahjumist)	7 627	(14 084)	1 229	7 424	19 120	34 835
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist (-kahjumist)	(14)	(72)	(169)	(306)	461	950

MUUD OLULISED NÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

		2012	2011	2010	2009	2008	2007
Omakapitali tootlus	%	6,8	-12,2	1,0	5,5	13,8	30,2
Varade tootlus	%	3,4	-6,6	0,6	3,2	7,4	14,8
Investeeringut kapitali tootlus	%	6,0	-9,0	1,6	5,3	12,6	25,3
Omakapitali määr	%	52,0	49,6	63,8	60,5	53,7	51,5
Laenukohustuste määr	%	15,8	18,3	13,2	14,9	19,1	17,9
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,1	2,0	2,7	2,3	2,8	1,4
Maksevõime kordaja	korda	1,1	1,0	1,1	1,1	1,3	1,0
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	58	56	46	58	54	59
Tarnijate käibevälde	päeva	47	45	40	35	38	42
EBITDA marginaal	%	4,6	-5,0	2,8	5,3	7,8	10,0
Üldkulud müügitulust	%	4,5	4,6	6,4	6,3	5,8	4,5
Tööjõukulud müügitulust	%	11,2	10,2	12,4	11,4	10,4	9,3
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	278	235	208	253	285	337
Töötajate arv 31.12	inimest	915	917	923	702	964	1115
Töötajate keskmine arv	inimest	895	934	825	805	1042	1045
Teostamata tööde jääk	mln eurot	190	166	200	83	191	264

AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

		2012	2011	2010	2009	2008	2007
Puhaskasum aktsia kohta	eurot	0,43	-0,80	0,07	0,42	1,08	1,97
Omakapital aktsia kohta	eurot	6,61	6,17	7,05	7,68	7,49	7,28
Dividend aktsia kohta	eurot	0,3000*	0,0000	0,1000	0,7030	0,2237	0,0000
Dividendimäär	%	70*	0	144	168	21	0
P/E (aktsia hind / kasum aktsia kohta)	korda	13,69	-6,79	130,32	11,97	2,59	6,61
P/B (aktsia hind aktsia bilansilisse väärtusesse)	korda	0,89	0,87	1,28	0,65	0,37	1,79
Aktsia hinna trend							
Keskmine	eurot	6,04	7,49	7,72	3,71	7,59	21,01
Kõrgeim	eurot	7,30	10,65	9,89	5,78	12,95	25,70
Madalaim	eurot	5,37	4,90	5,05	1,85	2,58	12,25
Aktsia hind 31.12	eurot	5,90	5,40	9,05	5,02	2,80	13,00
Turuväärtus 31.12	mln eurot	104,43	95,58	160,19	88,85	49,56	230,10
Aktsia käibe trend							
Käive	mln eurot	5,47	8,02	13,09	9,38	18,22	117,00
Käive aktsiate koguarvu	%	30,9	45,3	74,0	53,0	102,9	661,0
Aktsiate arv	mln eurot	17,70	17,70	17,70	17,70	17,70	17,70
Aktsionäride arv 31.12	tk	1406	1576	1441	1220	904	720

*vastavalt juhatuse ettepanekule

SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

Brutokasumi marginaal (%)	$= \frac{\text{Brutokasum}}{\text{Müügitulu}}$
Ärikasumi marginaal (%)	$= \frac{\text{Ärikasum}}{\text{Müügitulu}}$
Maksude-eelse kasumi marginaal (%)	$= \frac{\text{Kasum enne maksustamist}}{\text{Müügitulu}}$
Puhaskasumi marginaal (%)	$= \frac{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Müügitulu}}$
Omakapitali tootlus (%)	$= \frac{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aktionäridele kuuluv omakapital (keskmine)}}$
Varade tootlus (%)	$= \frac{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Varad kokku (keskmine)}}$
Investeeringut kapitali tootlus (%)	$= \frac{\text{Kasum enne makustamist + intressikulu - valuutakursi muutus + muud finantskulud}}{\text{Aktionäridele kuuluv omakapital (keskmine) + intressikandvad kohustused (keskmine)}}$
Omakapitali määr (%)	$= \frac{\text{Aktionäridele kuuluv omakapital}}{\text{Varad kokku}}$
Laenukohustuste määr (%)	$= \frac{\text{Intressi kandvad kohustused}}{\text{Varad kokku}}$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	$= \frac{\text{Käibevarad}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
Maksevõime kordaja	$= \frac{\text{Käibevarad - varud}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
Debitoorse võlgnevuse käibevalde (päeva)	$= \frac{\text{Nõuded ostjate vastu (keskmine)} \times 365}{\text{Müügitulu}}$
Tarnijate käibevalde (päeva)	$= \frac{\text{Võlad tarnijatele (keskmine)} \times 365}{\text{Müüdud toodangu kulu}}$
EBITDA marginaal (%)	$= \frac{\text{Ärikasum + kulum}}{\text{Müügitulu}}$
Üldkulud müügitulust (%)	$= \frac{\text{Üldkulud}}{\text{Müügitulu}}$
Brutotootasu müügitulust (%)	$= \frac{\text{Brutotootasu}}{\text{Müügitulu}}$
Tööjõukulud müügitulust (%)	$= \frac{\text{Tööjõukulud}}{\text{Müügitulu}}$
Müügitulu töötaja kohta (EUR)	$= \frac{\text{Müügitulu}}{\text{Töötajate arv (keskmine)}}$
Puhaskasum aktsia kohta (EUR)	$= \frac{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aktsiate arv}}$
Omakapital aktsia kohta (EUR)	$= \frac{\text{Aktionäridele kuuluv omakapital}}{\text{Aktsiate arv}}$
Dividend aktsia kohta (EUR)	$= \frac{\text{Väljamakstavad dividendid}}{\text{Aktsiate arv}}$
Dividendimäär (%)	$= \frac{\text{Väljamakstavad dividendid} \times 100}{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}$
P/E	$= \frac{\text{Aktsia hind 31.12}}{\text{Kasum aktsia kohta}}$
P/B	$= \frac{\text{Aktsia hind 31.12}}{\text{Omakapital aktsia kohta}}$
Aktsia käive (%)	$= \frac{\text{Aktsiate käive} \times 100}{\text{Aktsiate arv}}$
Turuväärtus	$= \text{Aktsia hind 31.12} \times \text{Aktsiate arv}$

EMAETTEVÕTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI

Emaettevõtte ASi Merko Ehitus 2012. aasta müügitulu jaotus vastavalt Äriseadustiku §4 lõige 6 alusel kehtestatud Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile EMTAK:

		<i>tuhandetes eurodes</i>	
EMTAKi kood		2012	2011
	Ehitusteenuste müük		
4120	elamute ja mitteeluhoonete ehitus	-	18 918
4110	hoonestusprojektide arendus	1 610	5 632
4211	teede ja kiirteede ehitus	-	21 182
4221	vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	241	43 136
4222	elektri- ja sidevõrkude ehitus	-	434
4291	vesiehitus	-	133
4213	silla- ja tunneliehitus	-	792
4299	mujal liigitamata rajatiste ehitus	11	20 841
		1 862	111 068
	Kinnisvaraalaane tegevus		
6810	enda kinnisvara ost ja müük	11 918	335
6820	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	35	86
		11 953	421
	Müügitulu kokku	13 815	111 489