



2 0 0 7



100 JÕGEVA
100 TABIVERE
100 PUURMANI
TALLINN
KIRIKUVALLA
100 m



TORNINÄE TÄRIKESKUS

1. KATU	2. KATU
3. KATU	4. KATU
5. KATU	6. KATU
7. KATU	8. KATU
9. KATU	10. KATU
11. KATU	12. KATU
13. KATU	14. KATU
15. KATU	16. KATU
17. KATU	18. KATU
19. KATU	20. KATU
21. KATU	22. KATU
23. KATU	24. KATU
25. KATU	26. KATU
27. KATU	28. KATU
29. KATU	30. KATU
31. KATU	32. KATU
33. KATU	34. KATU
35. KATU	36. KATU
37. KATU	38. KATU
39. KATU	40. KATU
41. KATU	42. KATU
43. KATU	44. KATU
45. KATU	46. KATU
47. KATU	48. KATU
49. KATU	50. KATU
51. KATU	52. KATU
53. KATU	54. KATU
55. KATU	56. KATU
57. KATU	58. KATU
59. KATU	60. KATU
61. KATU	62. KATU
63. KATU	64. KATU
65. KATU	66. KATU
67. KATU	68. KATU
69. KATU	70. KATU
71. KATU	72. KATU
73. KATU	74. KATU
75. KATU	76. KATU
77. KATU	78. KATU
79. KATU	80. KATU
81. KATU	82. KATU
83. KATU	84. KATU
85. KATU	86. KATU
87. KATU	88. KATU
89. KATU	90. KATU
91. KATU	92. KATU
93. KATU	94. KATU
95. KATU	96. KATU
97. KATU	98. KATU
99. KATU	100. KATU

SISUKORD

Ettevõttest	3
Visioon, väärtused	3
Nõukogu esimehe pöördumine	4
Tegevusaruanne	8
Raamatupidamise aastaaruanne	21
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	21
Konsolideeritud kasumiaruanne	22
Konsolideeritud bilanss	23
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	24
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	25
Lisad	
Lisa 1 Olulised arvestuspõhimõtted.....	26
Lisa 2 Äri- ja geograafilised segmendid.....	37
Lisa 3 Müügitulu.....	38
Lisa 4 Müüüdud toodangu kulu.....	39
Lisa 5 Turustuskulud.....	39
Lisa 6 Üldhalduskulud.....	39
Lisa 7 Muud äritulud.....	40
Lisa 8 Muud ärikulud.....	40
Lisa 9 Finantstulud.....	40
Lisa 10 Finantskulud.....	40
Lisa 11 Tulumaksukulu.....	41
Lisa 12 Puhaskasum aktsia kohta.....	41
Lisa 13 Dividendid aktsia kohta.....	42
Lisa 14 Raha ja raha ekvivalendid.....	42
Lisa 15 Nõuded ja ettemaksud.....	42
Lisa 16 Antud laenud.....	43
Lisa 17 Varud.....	44
Lisa 18 Tütarettevõtete aktsiad ja osad.....	45
Lisa 19 Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad ja osad.....	46
Lisa 20 Muud pikaajalised laenud ja nõuded.....	48
Lisa 21 Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustus.....	49
Lisa 22 Kinnisvarainvesteeringud.....	49
Lisa 23 Materiaalne põhivara.....	50
Lisa 24 Immateriaalne põhivara.....	51
Lisa 25 Renditud vara.....	51
Lisa 26 Laenukohustused.....	52
Lisa 27 Võlad ja ettemaksud.....	53
Lisa 28 Sihtfinantseerimine.....	54
Lisa 29 Lühiajalised eraldised.....	54
Lisa 30 Muud pikaajalised võlad.....	55
Lisa 31 Laenu tagatis ja panditud vara.....	55
Lisa 32 Aktsiakapital.....	56
Lisa 33 Lõpetamata ehituslepingud.....	56
Lisa 34 Tehingud seotud osapooltega.....	56
Lisa 35 Tingimuslikud kohustised.....	59
Lisa 36 Riskid.....	59
Lisa 37 Nõukogu ja juhatuse liikmetele ning nende lähikondsetele kuuluvate aktsiate arv.....	62
Lisa 38 Enam kui 5% osalusega aktsionärid.....	62
Lisa 39 Bilansipäevajärgsed sündmused.....	62
Lisa 40 Lisainformatsioon ematettevõtte kohta.....	63
Sõltumatu audiitori aruanne	67
Kasumi jaotamise ettepanek	68
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele	69
Kontserni Merko Ehitus analüüsivate ettevõtete kontaktandmed	71



ETTEVÕTTEST

Merko Ehitus on 1990. aastal alguse saanud ehitusettevõtte, mis tegutseb Eestis, Lätis ja Leedus ning mille aktsiad on noteeritud Tallinna börsil alates 1997. aastast. Möödunud aasta lõpu seisuga andis kontsern tööd enam kui 1100 inimesele.

Oleme Eestis täna turuliider, ehitades ~6% Eestis ehitatavast. Ettevõtte jätkab tegevuse arendamist Lätis ja Leedus sooviga läbi oma tütarettevõtete SIA Merks ja UAB Merko Statyba jõuda nende riikide ehitusturu liidrite hulka.

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

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

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

VISIOON

Meie visioon on usaldusväärsed lahendused ja kvaliteetne teostus teie ideedele.

VÄÄRTUSED

VASTUTUS

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

LUBADUSTE PIDAMINE

Anname aktsionäridele, tellijatele, koostööpartneritele, töötajatele realistlikke lubadusi ja peame neist kinni. Head lahendused sünnivad koostöös, lubaduste pidamine on vastastikune.

PÄDEVUS

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

INITSIIATIIVIKUS

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

LOOVUS

Oleme avatud, uuendusmeelsed ja loomingulised lahenduste väljatöötamisel ning teostamisel. Omame tahet mõtete elluviimiseks.

NÕUKOGU ESIMEHE PÖÖRDUMINE

2007. aasta oli Merko Ehituse 17-aastase tegevusajaloo edukaim. 5,5 miljardit krooni müügitulu ligi 25-protsendilise kasvu juures ja 545 miljonit krooni puhaskasumit olid möödunud aasta olulisemad finantsnäitajad. Samuti väärrib märkimist, et ettevõtte töötajate arv Eestis, Lätis ja Leedus kokku ületas 1000 piiri. ASI Merko Ehitus kontsern kinnitas oma positsiooni Balti riikide juhtiva ehitusettevõtteks. On paslik tänada Merko Ehituse meeskonda!

Teiselt poolt astus ettevõtte vastu seni suurimatele väljakutsetele, mille tingisid nii üldiselt jahenev Balti riikide majanduskliima kui ka ettevõtet puudutav kriminaalasi. See kõik on jätnud jälje ning kahtlemata saab mõjutama mitte ainult Merko Ehituse majandustegevust, vaid pea kõiki ettevõtteid piirkonnas.

2007. aastat jääb Eesti majanduses iseloomustama seni hoogsalt kasvanud majanduse kasvutempo aeglustumine, ja nii nagu senise kasvu vedajaks oli ehituse- ja kinnisvarasektor, jõudis esimese korrektsioonina kasvu aeglustumine kohale just sellele turule. Ilmselgelt on jahenenud ka üldine majanduskliima – oleme teinud vigu ja jätnud kasutamata võimaluse neid parandada. Kuigi vaid 6-protsendilise turuosaga, on Merko Ehitus siiski suurim ehitusfirma piirkonnas ja me ei saa end lõpuni lahutada strateegilisest suunast ja otsustest, millised riigi juhtkond on valinud või valimata jätnud. Balti ehitusturg kasvas tervikuna 2007. aastal 33,2 protsendi võrra, Eestis oli aastaseks kasvuks Statistikaameti andmetel 22,4 protsenti. Kasvuprotsendid absoluutnumbrites olid endiselt tugevad, kuid see puudutab eelkõige aasta esimest poolt. Jätksuutliku kasvu tagamiseks on Merko Ehituse juhtkond asunud ettevõtte tegevust ümber korraldama, mille eesmärgiks on säilitada ettevõtte konkurentsivõime ja kontserni juhtiv positsioon Balti ehitusturul.

On päris selge, et börsil noteeritud ettevõtte suhtes algatatud kriminaalasi ümberkäimisel ei ole kogemust mitte ainult ettevõtte juhtkonnal, vaid see on omalaadi uudseks ja loodetavasti viimaseks kogemuseks ka Tallinna Börsile, õiguskaitseorganitele ja paljudele teistele huvigruppidele. Merko Ehitus on selles olukorras lähtunud eeskätt ettevõtte börsifirma staatusest, oleme pidanud prioriteetseks avatud ja läbipaistvat kommunikatsiooni ning korrektseid investorsuhteid, mille peamiseks eesmärgiks on usaldusliku suhte hoidmine meie aktsionäridega. Seda on tunnustatud nii investore kui ka ekspertide poolt.

Ehitusobjektidest suurimad puudutasid mitme suure kaubanduskeskuse ehituse lõpuleviimist Lätis ja Leedus, Nordic Hotel Forumi avamist ning Tallinna ühe silmapaistvama hoone ehitust Tallinn Cityks kujunevas Tartu mnt piirkonnas. 2008. aastal jätkame mitmete suurte ja keeruliste objektidega.

Muudatused majanduskeskkonnas ja otsustajate ringis toovad kaasa ka muudatusi ettevõtte juhtkonnas. 2008. aasta tulemuste põhjal pöördub Teie poole nõukogu nimel tänane Merko Ehituse juhatuse esimees Tõnu Toomik.

Tahan ettevõtte nõukogu nimel tänada kõiki aktsionäre ja meie partnereid usalduse ja toetuse eest, mida olete Merko Ehituse suhtes alati ja eriti sel vastuolulisel 2007. aastal üles näidanud!



Toomas Annus
Nõukogu esimees



AS MERKO EHITUS

KONTSERN

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2007

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2007

Äriregistrikood:	10068022
Aadress:	Järvevana tee 9G, 11314 Tallinn
Telefon:	+372 680 5105
Faks:	+372 680 5106
E-post:	merko@merko.ee
Internetilehekülg:	www.merko.ee
Põhitegevusala:	ehituse peatöövõtt
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

TEGEVUSARUANNE

Üldinfo

Merko Ehitus on juhtiv terviklahendusi pakkuv ehituskontsern, mille ettevõtte on täna Eestis, Lätis ja Leedus. Merko Ehitus tegeleb alates aastast 1990. Kontserni kuulub 36 tütarettevõtet ning 7 sidus- ja ühissettevõtet, millest suuremad on SIA Merks (100%), UAB Merko Statyba (100%), Tallinna Teede AS (100%), AS Gustaf (75%), OÜ Gustaf Tallinn (80%), AS Merko Tartu (66%), OÜ Woody (100%), OÜ Fort Ehitus (75%) ja AS Tartu Maja Betoontooted (25%).

Olulisemad 2007. aastal kontsernis toimunud muudatused:

- 5. aprillil 2007. aastal omandas AS Merko Ehitus 75% osaluse OÜs Fort Ehitus (registrikood 10722444). OÜ Fort Ehitus põhi-tegevusalaks on vaia- ja hüdrotehnilised tööd. Osaluse omandamise eesmärgiks oli kontserni vaiatööde ja hüdrotehnilise ehituse valdkonna kompetentsi tugevdamine.
- Tulenevalt vajadusest lihtsustada kontserni struktuuri algatas AS Merko Ehitus 2007. aastal tütarettevõtete AS Merko Insener-ehitus, OÜ Merko Ehitustööd ja OÜ Pire Projekt likvideerimise.

15. oktoobril 2007. aastal esitas prokuratuur ASle Merko Ehitus ning ettevõtte nõukogu esimehele Toomas Annusele kahtlustuse altkäemaksu andmises ja usalduse kuritarvitamises. Esitatud kahtlustuste sisu on AS Merko Ehitus juhtkonnale arusaamatu, ettevõtte ja tema juhtorganite tegevus on olnud ja on korrektne ning Eesti Vabariigi seadustega kooskõlas. Kahtlustuse sisu koos Merko Ehituse poolsete kommentaaridega on avaldatud ettevõtte börsiteates 22.10.2007 (http://www.baltic.omxgroup.com/market/?pg=news&news_id=218485). Esitatud kahtlustuse mõju ettevõtte 2007. aasta majandustulemustele oli ebaoluline. Samas peab juhatus vajalikuks märkida, et kahtlustuse esitamine võib keskpikas perspektiivis mõjutada ettevõtte konkurentsivõimet ning konkurentsituatsiooni Eesti ehitusturul tervikuna.

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

2005. aastal alustatud maadevahetuse kriminaalasja venimine, sellega kaasnev ebaselgus ning spekulatsioonid ajakirjanduses on hakanud pärssima ettevõtte majandustegevust ning kahjustavad ettevõtte ja selle aktsionäride huve. Rakendamisega kaasnevate juriidiliste ning majanduslike tagajärgede hindamiseks ning protsessi läbiviimiseks on ettevõtte sõlminud nõustamislepingud investeerimispannaga GildBankers ja advokaadibürooga Tark & Co.

15. aprillil 2008 esitas AS Merko Ehitus juhtkond ettevõtte restruktureerimiskava (http://www.baltic.omxnordicexchange.com/market/?pg=news&news_id=222601), mille kohaselt jagatakse AS Merko Ehitus selliselt, et AS Merko Ehituse ettevõtte, s.t vara (va 300 mln krooni ulatuses likviidseid varasid), kohustused ning lepingud ja ärinimi eraldatakse ja antakse üle asutatavale äriühingule (edaspidi "AS Uus Merko"). Iga aktsiaseltsi aktsionär saab jagunemise tulemusel iga AS Merko Ehitus aktsia kohta ühe AS Uus Merko aktsia ning AS Uus Merko noteeritakse Tallinna Börsil nii kiiresti kui võimalik. AS Merko Ehitus ärinimi muudetakse ning ettevõtte aktsiad jäävad Tallinna Börsil noteerituks, ühingu ainsaks juhatus liikmeks saab Toomas Annus.

Jagunemiseks koostab AS Merko Ehitus juhatus jagunemiskava, milles nähakse ette jagunemise üksikasjad, sh AS Uus Merko aktsiakapitali suurus, juhatus ja nõukogu liikmed, aktsionäridele üleantavate AS Uus Merko aktsiate jaotus ja asendussuhe, aktsiate üleandmise tingimused, AS Uus Merko üleantava vara ja kohustuste nimekiri. Lisaks koostab juhatus jagunemisaruaande, milles selgitatakse õiguslikult ning majanduslikult jagunemist.

Jagunemiskava esitatakse heakskiitmiseks AS Merko Ehitus aktsionäride üldkoosolekul. Otsuse vastuvõtmiseks peab selle poolt hääletama vähemalt 2/3 üldkoosolekul esindatud hääletest.

Baltikumi ehitusturg

Balti ehitusturg tervikuna kasvas aastaga 33,2%. 2007. aastal tehti Balti regioonis oma jõududega ehitustöid 119,6 mld krooni eest, mis on 29,8 mld krooni enam kui aastal 2006.

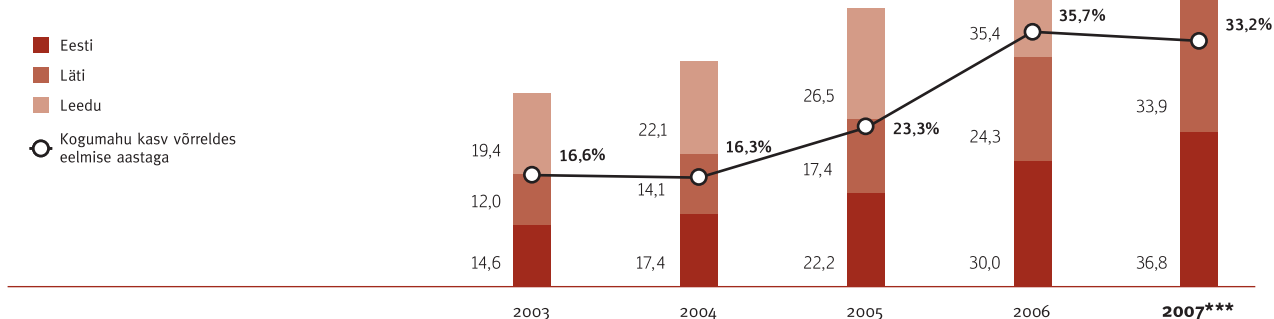
Aastat iseloomustas turgude piirkondlik polariseerumine – Lätis ja Leedus jätkus eelnenud aastatele omane kiire kasv, samal ajal kui ehitusturg Eestis stabiliseerus. Kõige kiiremaks kujunes kasv Lätis, kus aastaga kasvas ehitusturg jooksevhindades 40,2% (2006. aastal vastavalt 39,7%) ning jõudis 33,9 mld kroonini. Leedu kasv – 38,0% jäi küll Läti vastavale näitajale alla, kuid ületas Leedu enda aastatagust 33,4% kasvutempot 13,5 mld krooniga. Ainsana ei suutnud eelnevate aastate tempot hoida Eesti ehitusturg.

Statistikaameti andmetel ehitati 2007. aastal Eestis oma jõududega 36,8 mld krooni eest. Võrreldes 2006. aastaga ehitasid Eesti ehitusettevõtted 2007. aastal 6,7 mld krooni ehk 22,4% võrra rohkem. Vaatamata kiiremale kasvutempole ei suutnud Läti ja Leedu mööduda Eestist ehitustoodangult elaniku kohta. Ühe elaniku kohta teostati 2007. aastal ehitustöid Eestis 1751, Lätis 953 ja Leedus 922 euro eest.

2007. aastat iseloomustas eluasemeturu mõõdukas kasv Leedus ning seisak Lätis ja Eestis. Eluasemete kõrged hinnad, tarbijate kindlustunde vähenemine ning kallinenud finantseerimine vähendasid oluliselt nõudlust elamispindade järele. Samaaegselt kasvav oluliselt uute elamispindade pakkumine. Aastaga väljastati uutele eluruumidele Eestis 7232, Lätis 9319 ja Leedus 9286 kasutusluba, pikenesid korterite müügiperioodid ning toimus mõningane hindade korrigeerimine vähemlikviidsetes arendusprojektides.

Balti riikide ehitusturu mahud (oma jõududega) ja kasv*

miljardites kroonides**



* Kohalike statistikaametite andmetele tuginedes.

** Vastavalt Eesti Panga mitteametlikele keskkurssidele.

*** 2007. aasta andmed esialgsed, kiirstatistikal põhinevad.

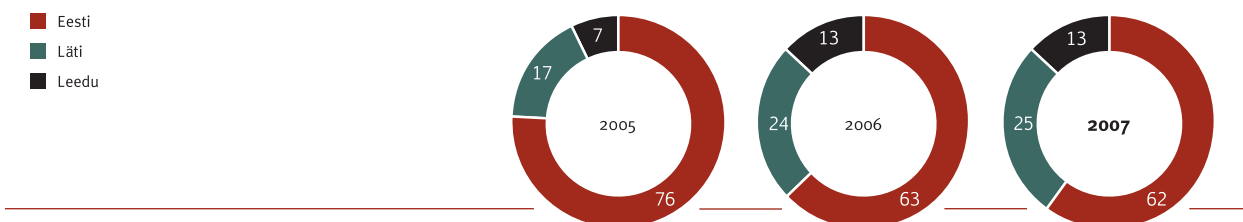
Sarnaselt ehitusmahtude kasvuga jätkus 2007. aastal ehitushindade kallinemine. Teist aastat järjest oli kasv kõige kiirem Lätis, omavahel vahetasid kohad Eesti ning Leedu. 2006. aastaga võrreldes kallines ehitusteenus Lätis 26,2%, Leedus 13,7% ning Eestis 12,7%, sealhulgas kallinesid tööjõukulud aastaga Lätis 45,5%, Eestis 22,1% ja Leedus 20,6%.

Äritegevus

2007. aasta kujunes kontserni jaoks paljude näitajate osas erakordseks. Merko Ehituse kontserni 2007. aasta müügitulu oli 5510,8 mln krooni, kasv aastaga 24,8%. 2007. aasta müügituludest teeniti Eestis 61,4%, Lätis 25,2% ja Leedus 13,4%. Võrrelduna 2006. aastaga kasvasid müügitulud Lätis 31,3%, Leedus 30,9% ning Eestis 21,2%.

Kontserni müügitulu geograafiline jaotus

protsentides



Kontserni suuremate ettevõtete konsolideeritud müügitulud:

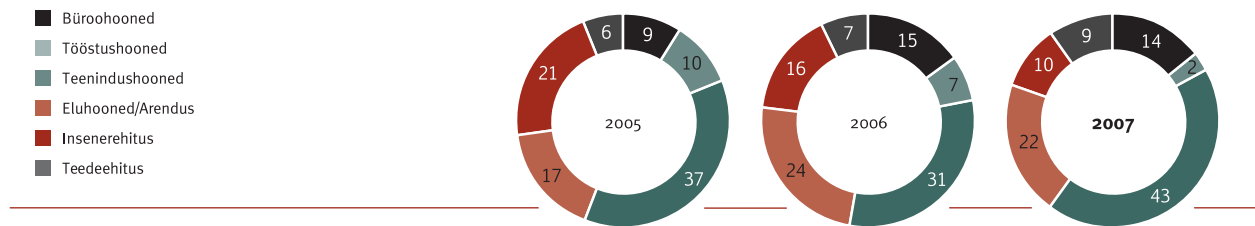
tuhandetes kroonides ja eurodes

	2007		2006	
	EEK	EUR	EEK	EUR
Eesti ettevõtted				
AS Merko Ehitus (emaettevõte)	2 221 823	142 000	1 864 882	119 188
AS Gustaf (75% osalus)	153 123	9 786	97 049	6 203
OÜ Gustaf Tallinn (80% osalus)	146 568	9 367	124 068	7 929
AS Merko Tartu (66% osalus)	309 282	19 767	255 769	16 347
Tallinna Teede AS (100% osalus)	363 272	23 217	317 591	20 298
OÜ Woody (100% osalus)	218 642	13 974	306 354	19 580
Läti ettevõtte				
SIA Merks (100% osalus)	1 225 816	78 344	973 636	62 227
Leedu ettevõtte				
UAB Merko Statyba (100% osalus)	696 010	44 483	507 309	32 423

Kontserni tuludest moodustasid 10% insenerehituse, 22% elamuehituse/arenduse, 43% teenindushoonete, 14% büroohoonete, 2% tööstushoonete ning 9% teedeehituse valdkonna tulud. Ehitustegevusest 83% oli seotud uusehituste ning 17% renoveerimis- ja rekonstrueerimistöödega. 2007. aastal sõlmis kontsern ehituslepinguid kogumahu 4351 mln krooni ning seisuga 31.12.2007 oli kontserni sõlmitud lepingute portfell 4136 mln krooni.

Kontserni ehitustegevuse jaotus

protsentides



2007. aastal valminud suuremad objektid

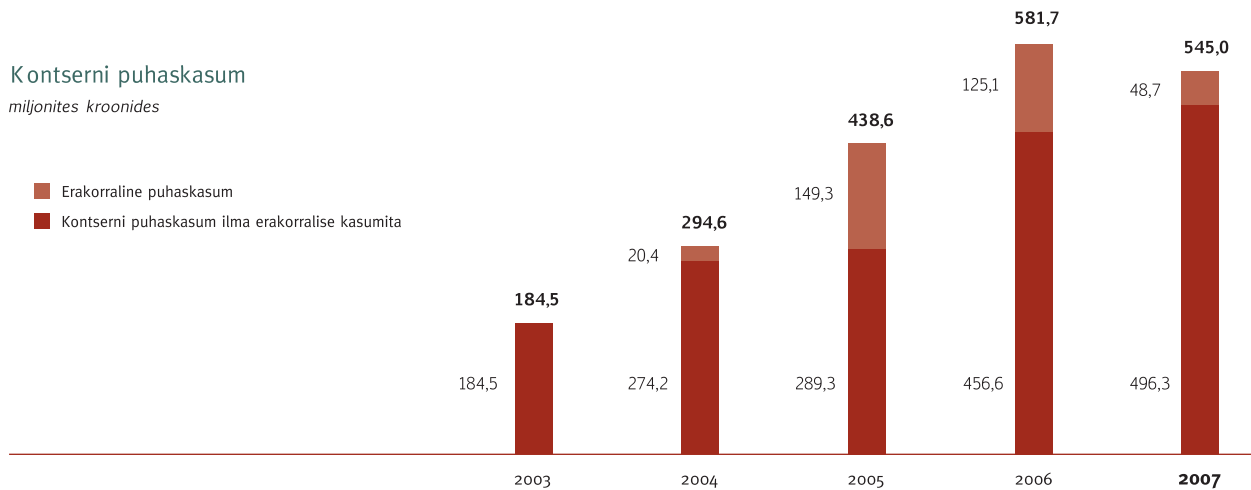
Sõpruse Ärimaja	uusehitis	Sõpruse pst 145, Tallinn	25 055 m ²	AS Merko Ehitus
Tallink Spa & Conference Hotel	uusehitis	Sadama 11a, Tallinn	33 318 m ²	AS Merko Ehitus
Nordic Hotel Forum	uusehitis	Narva mnt 1a/ Viru Väljak 2a, Tallinn	16 849 m ²	AS Merko Ehitus
Tornimäe polüfunktsionaalne kõrghoone, -korterelamu	uusehitis	Tornimäe tn 3, Tallinn	14 885 m ²	AS Merko Ehitus
Smuuli tee pikendus (viadukt)	uusehitis	Smuuli tee lõigus Peterburi mnt – Suur- Sõjamäe tn, Tallinn	370 m	AS Merko Ehitus
Puurmani liiklussõlm	uusehitis	Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee 147,6-149,4 km		AS Merko Ehitus
Elamu- ja ärihoone	uusehitis	Sõpruse pst 29, Tallinn	4 078 m ²	OÜ Woody
Spice mööblikeskus	uusehitis	Jaunmoku tn 12, Riia	28 156 m ²	SIA Merks
Valmiera klaaskiudtehase tootmishoone	uusehitis	Cempu 13, Valmiera	21 485 m ²	SIA Merks
Büroohoone	uusehitis	Hospitalu 55, Riia	19 450 m ²	SIA Merks
Ärikeskus ja bussijaam	uusehitis	Tilžes 109, Šiauliai	51 938 m ²	UAB Merko Statyba
Glaskes tootmishoone	uusehitis	Tähtvere vald, Tartumaa	11 405 m ²	AS Merko Tartu

Aastaga kasvasid kontserni müüdüd toodangu kulud 26,9% ning turustus- ja üldhalduskulud 43,0%, moodustades müügituludest vastavalt 85,9% ja 4,5%. Seoses teenuste ja tööjõukulude hooga kasvuga sektoris vähenes kontserni brutokasumi marginaal aastataguselt 15,6%lt 14,1%ni ning ärikasumi marginaal vastavalt 14,3%lt 9,5%ni.

Kontserni 2007. aasta puhaskasum oli 545,0 mln krooni, millest 48,7 mln krooni teeniti erakorralise tuluna kinnistute müügist, 337,5 mln krooni arendustegevusest, 147,8 mln krooni ehitustegevusest ning 11,0 mln krooni finantstegevusest. Aastaga kasvas põhitegevusest teenitud kasum 456,6 mln kroonilt 496,4 mln kroonini ehk 8,7%. Bruto- ja ärikasumi rentaablu langusega sarnaselt vähenes võrdlusperioodil ka kontserni puhaskasumi marginaal müügitulusse 13,2%lt 9,9%ni. Kontserni puhaskasumi rentaablu enne erakorralist tulu oli 9,0% ning rentaablu ehitustegevusest 3,2%.

Kontserni puhaskasum

miljonites kroonides



Kontserni 2007. aasta summaarne rahavoog majandustegevusest oli -469,0 mln krooni, sellest äritegevuse rahavoog -488,9 mln krooni. Perioodi äritegevuse rahavoogu mõjutasid enim ärikasum +521,0 mln krooni, varude muutus -665,4 mln krooni, äritegevusega soetud nõuete ja ettemaksete muutus -108,4 mln krooni, äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus -127,7 mln krooni, ehituslepingute tulu korrigeerimine -130,9 mln krooni ja makstud ettevõtte tulumaks -34,6 mln krooni. Kontserni rahavoog investeerimistegevusest oli -73,4 mln krooni, sellest +150,8 mln krooni antud laenude tagasimaksed ja intressid perioodil, -145,7 mln krooni aruandeperioodil antud laenud, -48,8 mln krooni investeringud põhivarasse ja -32,9 mln krooni investeringud tütar- ja sidusettevõtetesse. Ettevõtte rahavoog finantseerimistegevusest oli +93,3 mln krooni, millest +222,3 mln krooni andis võetud/tagasimakstud krediitkohustuste saldo ja -129,0 mln krooni makstud dividendid.

Perioodi negatiivne rahavoog kaeti täiendavate laenude (perioodi puhas rahavoog laenamisest +236,5 mln krooni) ja kontserni likviidsete vahendite arvelt.

Kontserni põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise meetodika:

	2005	2006	2007
Puhaskasumimarginaal	13,6%	13,2%	9,9%
Puhaskasumimarginaal (ilma erakorralise kasumita)	9,0%	10,3%	9,0%
Maksude-eelse kasumi marginaal	14,3%	14,5%	10,7%
Ärikasumimarginaal	13,5%	14,3%	9,5%
Omakapitali tootlus aastas	48,2%	43,2%	30,2%
Aktivite tootlus aastas	24,9%	21,4%	15,3%
Omakapitali määär	49,6%	49,6%	51,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,0	2,0	2,4
Üldkulud müügitulust	4,6%	3,9%	4,5%
Tööjõukulud müügitulust	7,3%	8,0%	9,3%
Laenukohustuste määär	28,8%	27,8%	34,9%
Debitoorse võlgnevuse käibevalde (päevades)	33	46	59
Tarnijate käibevalde (päevades)	38	45	41
Müügitulu töötaja kohta (miljonites kroonides)	4,651	5,193	5,376
Keskmine täistööajaga töötajate arv (kontsernis)	695	850	1025

Suhtarvude definitsioonid:

Puhaskasumimarginaal: Puhaskasum / Müügitulu
Maksude-eelse kasumi marginaal: Kasum enne maksustamist / Müügitulu
Ärikasumimarginaal: Ärikasum / Müügitulu
*Omakapitali tootlus aastast: Puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital**
Aktivate tootlus aastast: Puhaskasum / Perioodi keskmised koguaktivad
Omakapitali määr: Omakapital / Koguaktivad*
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: Käibevarad / Lühiajalised kohustused
Üldkulud müügitulust: Üldkulud / Müügitulu
Tööjõukulud müügitulust: Tööjõukulud / Müügitulu
*Laenukohustuste määr: Intressi kandvad kohutused / Omakapital**
Debitorse võlgnevuse käibevälde: Nõuded ostjate vastu / Müügitulu x 365
Tarnijate käibevälde: Võlad tarnijatele / Müüdüd toodangu kulu x 365
Müügitulu töötaja kohta: Müügitulu / Keskmine täistööajaga töötajate arv

* Arvutatud emaettevõtte omanike osale

Äritegevuse riskid

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

Oluliselt keerulisem on prognoosida nõudluse ja pakkumise muutust elamuarenduses. Mitmete eelneval aastal kirjeldatud riskide – kiire hinnatõus, laenuintresside kallinemine, elamispindade hindade stabiliseerumisest tingitud investeerimishuvi äralangemine – samaaegsel ilmlemisel vähenes oluliselt nõudlus uute eluasemete järgi Eestis ja Lätis. Olukorda pingestas veelgi müügis olevate korterite pakkumise plahvatuslik kasv. Balti turul eristus selgelt Leedu turg, kus nõudlus ning pakkumine olid tasakaalus ning enamasti valmishitatud kortereid leidis omaniku. Võimalike probleemide ennetamiseks jälgime hoolega muutusi müügistatistikas, korterite müügiotsustamise käivitatakse ehituse varajases faasis, esimesel võimalusel sõlmitakse korteri ostjatega eelleping ning võetakse ostjatel nendepoolsete lepinguliste kohustuste täitmise tagamiseks tagatisraha. Suuremad projektid on jagatud etappidesse nii, et neid on võimalik kiiresti ja väikeste kulutustega külmutada. Merko Ehituse kontserni müügitulust moodustas kinnisvaraarendus 2007. aastal 16,6%, sh elamuarendus 12,2%. Seisuga 31.12.2007 oli kontsernis müümata 58 valmis korterit omahinnaga 79,4 mln krooni ja lõpetamata toodangus 1287 korterit omahinnaga 1022,5 mln krooni, millest eellepingutega oli ostjatele müüdüd 556 korterit.

Tegevusrisk. Ehitusprotsessis aset leidvate ootamatute kahjujuhtumite riski maandamiseks sõlmib kontsern kindlustusseltsidega koguriskikindlustuse lepingud. Üldpõhise sõlmitakse üheks aastaks ning see hüvitab tellijale, alltöövõtjatele ning kolmandatele isikutele Merko Ehituse või tema alltöövõtja poolt tekitatud kahjud summas kuni 10 mln eurot. Objektidele, mille maksumus ületab 10 mln eurot või millele aastane poliis ei laiene (vesiehitus, raudtee-ehitus, sillad jne), kaardistatakse riskid täiendavalt ja igale objektile sõlmitakse selle eripära arvestav kindlustusleping. Projekteerimise töövõtulepingute sõlmimisel nõutakse alltöövõtjalt erialase vastutuse kindlustuslepingut või sõlmitakse omal kulul kindlustusleping, millega kaetakse projekteerimisest, ekslikest mõõtmistest, nõuannetest ja juhustest tulenevad kahjud. Riskide kaardistamisel, kindlustuslepingute sõlmimisel ning kahjujuhtumite käsitlemisel kasutatakse kindlustusmaakleri teenust. 2007. aastal esitati kindlustusseltsidele hüvitistaotlusi summas 7,1 mln krooni ning millest saadi kindlustushüviti summas 4,5 mln krooni.

Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiieraldiste reserv. 2007. aastal moodustati kontsernis garantiieraldisi kogusummas 13,3 mln krooni ning tehti väljamakseid 7,4 mln krooni ulatuses. Aasta lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 15,6 mln krooni. Alltöövõtjate poolt tehtud tööde osas kõrvaldab garantiiajal ilmnevad vead alltöövõtja. Kriitiliste töövõtude puhul on töövõtulepingust tulenevate töövõtja lepinguliste kohustuste täitmine tagatud esimesel nõudmisel väljamakstavate pangagarantiidega.

Oluliseks osaks tegevusriskide juhtimisel on olukorra kaardistamine ning riskide ennetamine. Kontserni neljas suuremas ettevõttes on juurutatud ISO 9001/14001 juhtimissüsteemid ning emaettevõttes töötavate töötajate ja tööhutuse juhtimissüsteem OHSAS 18001. Kontsernis töötab 16 täiskohaga kvaliteedispetsialisti, kelle tööülesandeks on kvaliteedi, tööhutuse ning juhtimissüsteemide arendamine ning toimimise tagamine.

Krediidirisk on ettevõtluse paratamatu osa. Krediidiriskide haldamisel jälgitakse tähelepanelikult partnerite maksekäitumist, analüüsitakse nende finantsseisu ning vajaduse korral kaasatakse garandina tehingutesse kolmandaid isikuid. Tarnijatele tehtavate ettemaksete puhul nõutakse makse saajalt pangagarantii esitamist. 2007. aastal toimus tellijate maksedistsipliin

mõningane paranemine, 30 ja enam päeva tähtaja ületanud arvete summa vähenes 22,4 mln kroonilt 10,0 mln kroonini ning samal ajal kasvas ebatõenäoliste laekumiste summa 1,6 mln kroonilt 2,1 mln kroonini. Seoses osalemisega mitmes suuremahulises riigihankes pikenes debitoorse võlgnevuse käibevälde aastaga 46 päevalt 59 päevani. Juhtkonna hinnangul ei sisalda aasta vahetuse võlgnevused olulist krediidiriski. Ettevõtte vabu rahalisi vahendeid hoitakse kõrge krediidiireitinguga (Moody'se reiting A3/P-2 ja enam) pankade lühiajalistes deposiitides.

Intressirisk. 31.12.2007 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 702,6 mln krooni, millest 304,9 mln krooni on lühiajalised laenud ja pikaajaliste kohustuste tagasimaksud 2008. aastal ning 397,7 mln krooni pikaajalised laenud ja kapitalirendi kohustused. Aastaga kasvas intressikandvate kohustuste maht 259,5 mln krooni võrra ning aasta lõpu seisuga moodustasid need 17,9% ettevõtte bilansimahust. Enamik kontserni laenudest on seotud lühiajaliste arendusprojektidega, mille kestvus ei ületa 36 kuud. Laenude lühiajalisusest tulenevalt on intresside kallinemise mõju projektide lõpptulemile ebaoluline ning seetõttu ei ole intressiriskide maandamist peetud otstarbekaks.

Likviidsusrisk. Seoses rahapakkumise karmistumise, arendusprojektide käibekiiruse vähenemise ning võimalike negatiivsete steenaariumitega maksedistsipliini osas, on valdkonna üheks olulisemaks väljakutseks lähitulevikus likviidsusrisk. Kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (current ratio) oli 31.12.2007 seisuga 2,4 (2006. aastal vastavalt 2,0) ning likviidsuse kattekordaja (quick ratio) 1,0 (2006. aastal vastavalt 1,1). Likviidsuse tagamiseks ning rahavoogude paremaks juhtimiseks on kontserni ettevõtted sõlminud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 90 mln krooni. Lisaks arvelduskrediitidele on ettevõttel 150 mln kroonine käibelaenu limiit ASlt Merko Grupp. Kontserni kapitalistruktuur – kõrge omakapitali määr 52% bilansimahust ning madal võlakohustuste osakaal 18% bilansimahust – tagab juhtkonna hinnangul ka keerulistel aegadel ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks ning parandab oluliselt olemasolevate finantskohustuste pikendamise ning täiendavate käibevahendite kaasamise teostatavust. Kontserni 2008. aasta likviidsusele avaldab positiivset mõju mitme pika debitoorse võlgnevuse käibevältega projekti lõppemine ning varudes kajastatud elamispingade üleandmine ostjatele.

Valuutarisk. Kontserni ehituslepingud sõlmitakse valdavalt asukohamaa valuutas ning igapäevase tegevuse korraldamisel püütakse vältida avatud valuutaposisioone. Olulisemad välislepingud sõlmitakse eurodes. Läti lati (kurss on 1 EUR = 0,702804 LVL +/- 1%), Leedu liti ja Eesti krooni kursid on ametlikult fikseeritud euro suhtes ning sellest tulenevalt on elimineeritud kontserniseste transaktsioonide valuutarisk.

Juriidilised riskid. Tulenevalt lepingute, regulatsioonide ning seaduste erinevast tõlgendusest ekisteerib risk, et mõni tellija, töövõtja või järelvalveorgan hindab ettevõtte tegevust seaduste või lepingutega vastuolus olevaks. Seisuga 31.12.2007 oli kontsern moodustanud erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning kohtukulude katteks eraldisi summas 22,7 mln krooni. 2007. aastal kaeti eraldise arvelt juriidiliste vaidluste kulused kogusummas 3,1 mln krooni ja moodustati 21,8 mln krooni ulatuses uusi reserve.

15. oktoobril 2007. aastal esitas prokuratuur ASle Merko Ehitus ning ettevõtte nõukogu esimehele Toomas Annusele kahtlustuse altkäemaksu andmises ja usalduse kuritarvitamises. Esitatud kahtlustus on meelevaldne ning toetub paljuski tööstusharu praktika ja ettevõtlusega seotud riskide eluvõõrale tõlgendusele ning oskamatussele hinnata aja mõju sündmustele ja kinnisvara hindadele. Juhtkond on seisukohal, et ettevõtte on järginud oma tegevuses Eesti Vabariigis kehtivaid seadusi ja tööstusharu head tava.

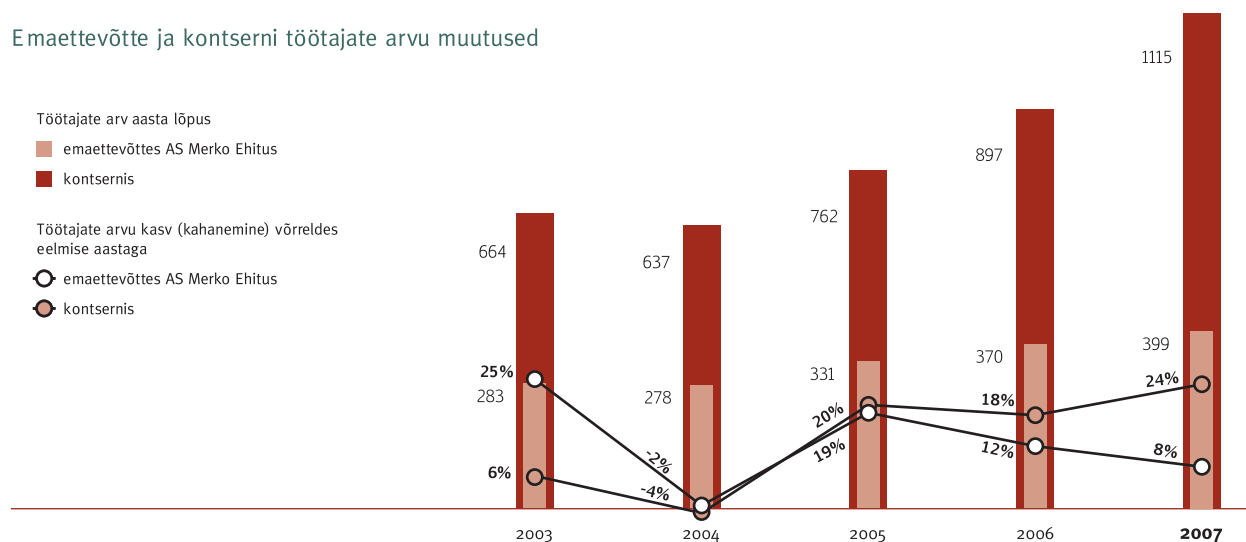
Kahtlustuse sisu koos Merko Ehituse poolsete kommentaaridega on avaldatud ettevõtte börsiteates 22.10.2007 (http://www.baltic.omxgroup.com/market/?pg=news&news_id=218485). Merko Ehitus esindava advokaadibüroo Teder, Glikman & Partnerid analüüs kahtlustuse sisu kohta esitati aktsionäridele aktsiaseltsi erakorralisel üldkoosolekul 19. veebruaril 2008. aastal ning dokument on kättesaadav Merko Ehituse interneti kodulehel (<http://www.merko.ee/investor/generalmeeting/2008>).

Ettevõtte teoreetiline maksimaalne karistus süüdimõistva kohtulahendi korral on 250 mln kroonise trahvi määramine ning ettevõtte sundlikvideerimine. Juhtkonna hinnangul puudub *de facto* alus süüdimõistva otsuse põhistamiseks. Samas tuleb arvestada, et pikaleveniv juurdlus, võimalik kohtuprotsess ning sellega kaasnev äžiotaaž pärsvivad ettevõtte konkurentsivõimet sõltumata protsessi lõplahendist.

Ettevõtte ja inimesed

Üheks olulisemaks Merko Ehituse väärtuseks on tema inimesed. Aastaga kasvas kontserni töötajate arv 218 töötaja võrra ning seisuga 31.12.2007 oli kontsernis 1115 töötajat. Töötajate brutotöötasu oli 406,6 mln krooni, millest põhipalk moodustas 70,5% ning preemiad 29,5%, ehk 46,3% enam kui 2006. aastal. Võrreldes 2006. aastaga kasvas kontserni töötajate arv 24,3% ja keskmine brutotöötasu töötaja kohta 17,7%. AS Merko Ehitus emaettevõtte töötajate arv oli 2007. aasta lõpu seisuga 399, kasvades aastaga 29 töötaja võrra. Töötajatele makstud brutotöötasu oli 177,3 mln krooni, aastane kasv 40,6%, sh põhipalk 36,2% ja preemiad 48,3%.

Emaettevõtte ja kontserni töötajate arvu muutused



ASi Merko Ehitus juhatus on 5-liikmeline. Juhatusel on kõik põhikohaga tööl ASis Merko Ehitus ja nende brutotöötasu 2007. aastal oli 14,8 mln krooni, sh põhipalk 3,2 mln krooni ja preemia 11,6 mln krooni. ASi Merko Ehitus nõukogu on 3-liikmeline ning nende brutotöötasu 2007. aastal oli 7,0 mln krooni, sh põhipalk 1,8 mln ja preemia 5,2 mln krooni. Käesoleval hetkel töötavad kõik nõukogu ja juhatuse liikmed aktsiaseltsis teenistuslepingute alusel. Nõukogu ja juhatuse liikme ennetähtaegsel tagasikutsutamisel või teenistuslepingu mittepikendamisel makstakse liikmele lahkumistasu, mis võrdub tema viimase 12 kuu põhipalgaga.

2007. aastal toetasime sporti, kultuuri ja haridust kokku 9,4 mln krooniga. Meie suurimaks toetusprojektiks oli ka sellel aastal Hansapanga, Eesti Energia ja Eesti Vabariigi Kultuuriministeeriumi ning Eesti Suusaliidu algatatud ettevõtmine Eesti Terviserajad.

Sportivaldkonnas toetasime murdmaasuusatamise noorte koondist Merko Team Eestis ning jäähokiklubi Riga 2000 Lätis. Kultuurivaldkonnas toetasime Eesti Muusikanõukogu muusikapreemiate väljaandmist, Läti koorilaulu festivali, KUMU kunstimuseumi „Joan Miro’ maastikud” näituse korraldamist ning sõlmisime kolmeaastase toetuslepingu Draamateatriga. 2007. aastal sõlmisime kaks olulist koostöölepingut hariduse valdkonnas – allkirjastati leping Tallinna Tehnikaülikooliga pikaajaliseks koostööks arendus-, teadus- ja õppetegevuse valdkonnas ning Tallinna Tehnikaülikooli Arengufondiga professor Heinrich Lauulu nimelise stipendiumi väljaandmise jätkamiseks ehitusteaduserialadel doktorikraadi omavale noorele õppejõule/teadlasele. Jätkasime Tallinna Tehnikaülikoolis magistriõppe stipendiumi väljaandmise toetamist ning maksime Merko Stipendiumi 14 üliõpilasele.

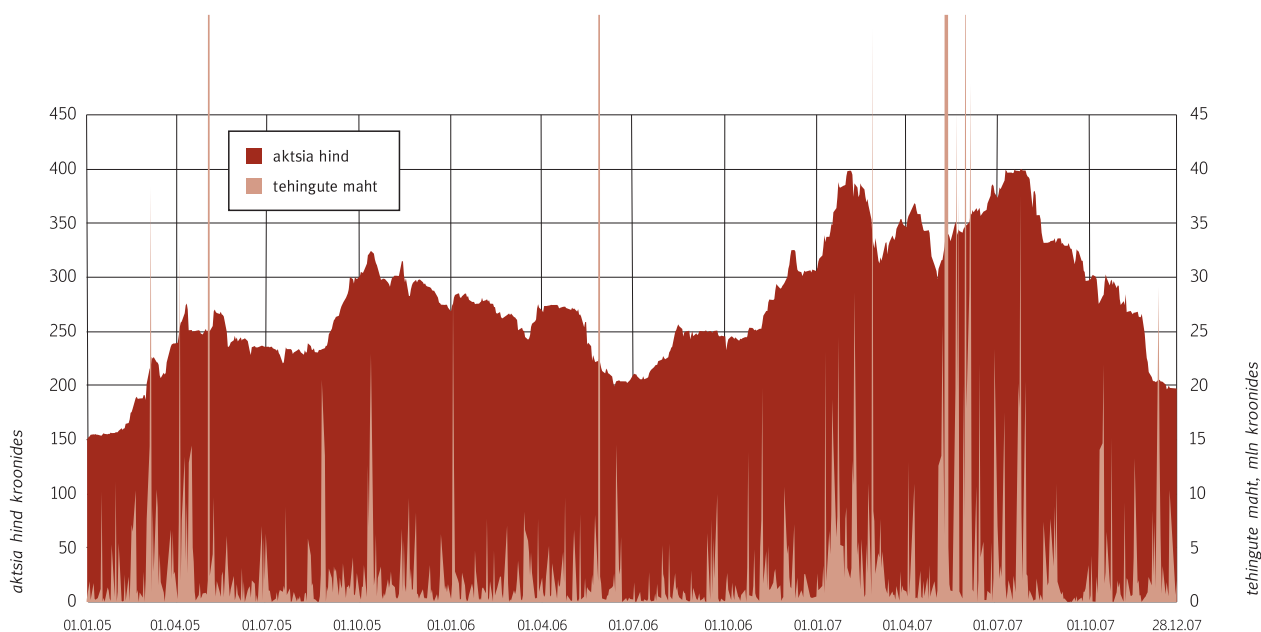
Väärtpaberi informatsioon

Väärtpaberi nimi	Merko Ehituse aktsia
ISIN	EE3100003559
Väärtpaberi liik	Vabalt võõrandatav lihtaktsia
Emitent	AS Merko Ehitus
Emitendi tegevusala	Ehitus
Emitendi residentsus	Eesti
Nimiväärtus	10,00
Valuuta	EEK
Väärtpaberite arv	17 700 000
Häälte arv aktsia kohta	1 hääl
Registreerimiskuupäev EVKs	09.05.1997
Börsinimekiri	Põhinimekiri

	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), krooni	24,78	32,87	30,79
Omakapital aktsia kohta, krooni	62,23	90,05	113,88
P/B (aktsia hind aktsia bilansilisse väärtusesse)	4,34	3,41	1,79
P/E (aktsia hind / kasum aktsia kohta)	10,89	9,35	6,61

2007. aastal sooritati Merko Ehituse aktsiatega 4899 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 5,5 mln aktsiat ning tehingute rahaline käive oli 1830,7 mln krooni. Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 191,67 krooni ning kõrgeim tasemel 402,12 krooni aktsia. Aktsia sulgemishind seisuga 28.12.2008 oli 203,41 krooni.

AS Merko Ehitus aktsia hinna ja kauplemissuuna dünaamika Tallinna Börsil



Fondiemissiooni eelsed aktsiahinnad on antud 2005. a. mais toimunud fondiemissiooni järgsele aktsiate arvule arvestatuna.

Väärtpaberi kauplemissajalugu	2005	2006	2007
Kõrgeim	327,01	326,23	402,12
Madalaim	150,21	197,46	191,67
Viimane	269,90	307,46	203,41
Muutus, %	+77,47	+13,92	-33,84
Kaubeldud aktsiaid	2 847 923	3 434 847	5 532 018
Müügitulu, mln kroonides	1 052,38	832,59	1 830,68
Turuväärtus, mln kroonides, aasta lõpu seisuga	4 777,23	5 442,04	3 600,35

Aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2007

Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
1-100	294	40,83%	14 908	0,09%
101-1000	309	42,92%	120 371	0,68%
1001-10 000	79	10,97%	246 741	1,39%
10 001 – 100 000	25	3,47%	776 407	4,39%
100 001 – 1 000 000	11	1,53%	2 784 637	15,73%
1 000 001 – ...	2	0,28%	13 756 936	77,72%
Kokku	720	100%	17 700 000	100%

ASi Merko Ehitus suuremad aktsionärid seisuga 31.12.2007

	Aktsiate arv	Osakaal
AS Merko Grupp	12 742 686	71,99%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab, kliendid	1 014 250	5,73%
ING Luxembourg S.A., kliendid	909 500	5,14%
J.P. Morgan Bank Luxembourg S.A., kliendid	387 900	2,19%
State Str. Munich Care of SSB Boston/DWS Invest. S.A. for DWS Osteuropa	215 904	1,22%
Danske Bank kliendid	191 709	1,08%
The Bank of New York/ING Bank Slaksi A/C ING Parasol	189 683	1,07%
Mellon Treaty Omnibus	179 678	1,02%

Väljavaated 2008. aastaks

Ehitusturg ja selle arengud

Üldine globaalne negatiivne foon kinnisvara- ja finantsektorile, Balti riikide jooksevkonto puudujääk, ülikiire majanduskasv ning sellega kaasnev inflatsioon on tinginud viimasel ajal negatiivse hinnangu Balti riikide majanduste edasisele arengule. Intresside kallinemine, laenuitingimuste karmistumine ning negatiivsed ootused on õnestanud tarbijate kindlustunnet ja investorite investeerimisaktiivsust, mille tulemuseks võib oodatata pikka aega Balti riikide majanduskasvu vedanud sisetarbimise vähenemist. Enamik kirjeldatud muudatustest avaldab otsest mõju kinnisvara- ja ehitussektori arengule 2008. aastal.

Usume, et ehitushindade kallinemine 2008. aastal pidurdub ning kuna pakkumine ületab nõudlust, toimub hindade stabiliseerumine, teatud materjalide ning tööloikude osas võib aga 2008. aastal oodata hindade mõõdukat alanemist. Konkurentsi tihendamise tingimustes muutub oluliseks efektiivsus ning kvaliteet, mistõttu satuvad löögi alla ebaprofessionaalse teenuse pakkujad.

2008. aastal ootab ehitussektorit ees rida struktuurseid muudatusi. Oodata võib Euroopa Liidu struktuurifondide ja avaliku sektori poolt rahastavate infrastruktuuri- ning keskkonnarajatiste projektide osakaalu kasvu ehituses. Samas tuleb arvestada asjaoluga, et üldine tarbimise pidurdumine vähendab avaliku sektori tulubaasi, pingestab keskvõimu ja kohalike omavalitsuste eelarveid ning halvab selgelt nende investeerimisvõimekust. Erasektori ehitusalased tellimused on valdavalt suunatud sisemiste vajaduste tarbeks. Arendajad tegelevad 2007/2008. aastal valminud rendiprojektide käivitamise ja eluasemete müügiga ning seetõttu jääb nende huvi uute projektide käivitamise vastu madalaks. Uute projektide vastu võib tõsisem huvi tekkida alles 2009. aasta teises pooles, kui turg on absorbeerinud olemasoleva pakkumise ning saavutanud tasakaalu nõudluse ja pakkumise vahel. Seniks jääb sektori suurimaks väljakutseks toimetulek ahenenud finantseerimisvõimalustega ning korterite müügiperioodi piknemisega kaasnevate likviidsusriskide oskuslik juhtimine.

Ehitussektori võrdlevate näitajate – ehitustöö ühe elaniku kohta Eestis 1751 eurot, Lätis 953 eurot ja Leedus 922 eurot – analüüs ning 2007. aasta kasvutempod lubavad arvata, et 2008. aastal jätkub kasvutempode piirkondlik eristumine: Lätis ja Leedus jätkub turu hoogne kasv, Eestis on aktiivsus madalam ning mahtude kasv pidurdub. Tõenäoliselt jäävad 2007. aastal näidatud kasvunumbrid 2008. aastal kättesaamatuks ning turu kasv jääb 0-15% vahele.

2008. aasta kujuneb kinnisvara ja ehituse valdkonnas väljakutsete rohkeks. Oluliseks saab kohanemine muutuva keskkonnaga ning muutustest tulenevate riskidega toimetulek. 2008. aasta ei suuda korrata eelneva aasta edu, küll aga pakub uusi võimalusi ning on hea aeg vundamendi ehitamiseks edule tulevikus – Merko Ehitus on selleks valmis.

Hea Ühingujuhtimise Tava

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

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

I Üldkoosolek

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

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

ASi Merko Ehitus üldkoosolekul osalevad ettevõtte poolt aktsiaseltsi juhatuse esimees ning nõukogu esimees, vajadusel kaastakse teisi juhatuse ning nõukogu liikmeid. Ettevõtte ei pea juhatuse ning nõukogu täiskooosseisu osalemist üldkoosolekul otstarbekaks.

II Juhatus

ASi Merko Ehitus juhatus tegeleb ettevõtte esindamisega ja igapäevase äritegevuse juhtimisega. Juhatus on viieliikmeline ning juhatuse liikmete tegevus on jaotatud valdkondade kaupa: üldjuhtimine – Tõnu Toomik, ehitusvaldkond – Andres Agukas, arendusvaldkond – Tõnu Korts, tehnikavaldkond – Veljo Viitmann, finantsvaldkond – Alar Lagus. Merko Ehituse juhatuse tööd juhib juhatuse esimees Tõnu Toomik.

Juhatus liikmed on sõlminud ettevõttega kolmeaastased teenistuslepingud. Ettevõtte avaldab aastaaruandes juhatuse liikmetele makstud teenistustasu ning preemia üldsumma, kuna on seisukohal, et personaalsete tasude avalikustamine ei loo aktsionäridele lisaväärtust, küll aga riivab juhatuse liikmete privaatsust. Teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel ning tingimusel, et juhatuse liige ei konkureeri ettevõttega, makstakse juhatuse liikmele lahkumishüvitist, mis on võrdne liikme kaheteistkümne kuu pöhitasuga.

Juhatus premeerimisel lähtutakse kontserni ja juhatuse poolt kureeritud ettevõtete majandustulemustest. Koos kvartaalsete majandustulemuste läbivaatusega vaatab ettevõtte nõukogu üle ning kinnitab maksmisele kuuluvad juhatuse preemiad. Vahearuannete alusel tasumisele kuuluvast preemiast peetakse kinni 25%, mis makstakse välja peale aastaaruande kinnitamist aktsionäride üldkoosoleku poolt. Juhatus motiveerimisel ei ole kasutatud aktsioptsioone.

III Nõukogu

Ettevõtte nõukogu valib aktsionäride üldkoosolek. Nõukogu määrab ettevõtte tegevusstrateegia, kinnitab põhikirjaga nõukogu pädevusse jäetud tehinguid, valib juhatuse ning teostab üldkoosoleku välisel ajal kontrolli juhatuse tegevuse üle. ASi Merko Ehitus nõukogu on kolmeliikmeline: Teet Roopalu, Jaan Mäe ning nõukogu esimees Toomas Annus.

Merko Ehitusel puudub HÜTi definitsioonile vastav sõltumatu nõukogu liige, kuna liikmed osalevad ka ettevõtte poolt kontrollitava äriühingute ning ettevõtet kontrolliva aktsionäri äriühingute nõukogude töös. Nõukogu liikmete valikul lähtutakse nende teadmistest ning kogemustest ehituse ja kinnisvara arendamise valdkonnas. Merko Ehituse nõukogu töökorralduse eripäraks on asjaolu, et liikmed töötavad ettevõttes teenistuslepingu alusel täistööajaga. Selline töökorralduse vorm lisab kontserni tegevusele operatiivsust, tagab nõukogu parema informeerituse ning lõppkokkuvõttes tõhusama järelevalve geograafiliselt ning põhittegevuselt hajutatud äriüksuste tegevuse üle.

Nõukogu liikmete tasud kinnitab aktsionäride üldkoosolek. Kehtiva teenistuslepingu tingimused, sealhulgas nõukogu liikmete tasustamise korra kinnitas 2006. aasta mais toimunud aktsionäride üldkoosolek.

Nõukogu liikmete tulemustasude määramisel lähtutakse kontserni majandustulemustest. Preemiate maksmine toimub kvartaalselt peale emitendi vahearuannete avaldamist. Vahearuannete alusel tasumisele kuuluvast preemiast peetakse kinni 25%, mis makstakse välja peale aastaaruande kinnitamist aktsionäride üldkoosoleku poolt.

Teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel ning tingimusel, et nõukogu liige ei konkureeri ettevõttega, makstakse nõukogu liikmele lahkumishüvitist, mis on võrdne liikme kaheteistkümne kuu pöhitasuga.

IV Juhatus ja nõukogu koostöö

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

V Teabe avaldamine

AS Merko Ehitus juhendub teabe avaldamisel Tallinna Börsi 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 150 mln ja enam krooni. Oluline informatsioon avaldatakse läbi börsisüsteemi ja ettevõtte veebilehel.

Merko Ehitus ei avalda aasta jooksul avaldamisele kuuluva teabe esitamise kuupäevi, nn finantskalendrit, kuna usaldusväärsete tähtaegade avaldamine inkorporeeriks tähtaegadesse täiendava ajafaktori ning seaks ohtu teabe avaldamise operatiivsuse. Merko Ehitus avaldab ettevõtet puudutava olulise teabe üldjuhul peale börsipäeva lõppu ning alates 2007. aastast teavitab aktsionäre vahearuannete ja aastaaruande avaldamisest ette vähemalt 2 päeva enne vastava aruande avaldamist.

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

VI Audiitori valimine ja raamatupidamise aastaaruande auditeerimine

Ettevõtte raamatupidamisaruanded koostatakse Euroopa Liidus kohaldatud rahvusvaheliste finantsaruannete standardite alusel.

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

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

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 21-66 toodud ASi Merko Ehitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab oma parimas teadmises, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab kontserni finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
3. emaettevõtte ja kontserni kuuluvad äriühingud on jätkuvalt tegutsevad äriühingud.

Tõnu Toomik

juhatuse esimees



15.04.2008

Alar Lagus

juhatuse liige



15.04.2008

Veljo Viitmann

juhatuse liige



15.04.2008

Andres Agukas

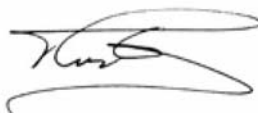
juhatuse liige



15.04.2008

Tõnu Korts

juhatuse liige



15.04.2008

Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes	lisa	EEK		EUR	
		2007	2006	2007	2006
Müügitulu	2,3	5 510 760	4 414 361	352 202	282 129
Müüdnud toodangu kulu	4	(4 731 752)	(3 727 561)	(302 415)	(238 234)
Brutokasum		779 008	686 800	49 787	43 895
Turustuskulud	5	(32 472)	(23 390)	(2 075)	(1 495)
Üldhalduskulud	6	(213 806)	(148 792)	(13 665)	(9 501)
Muud äritulud	7	6 424	148 205	411	9 463
Muud ärikulud	8	(18 109)	(29 952)	(1 157)	(1 914)
Ärikasum		521 045	632 871	33 301	40 448
Finantstulud	9	11 016	8 303	704	530
Finantskulud	10	(17 762)	(20 353)	(1 135)	(1 301)
Kasum tütarettevõtete müügist		-	2 326	-	149
Kasum sidus- ja ühissettevõtetest	19	76 440	17 461	4 885	1 116
Kasum enne maksustamist		590 739	640 608	37 755	40 942
Tulumaksukulu	11	(30 830)	(49 917)	(1 970)	(3 190)
Aruandeaasta puhaskasum		559 909	590 691	35 785	37 752
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		545 049	581 738	34 835	37 180
vähemusomanike osa puhaskasumist		14 860	8 953	950	572
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, kroonides/ eurodes)	12	30,79	32,87	1,97	2,10

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 26-66 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud bilanss

tuhandetes	lisa	EEK		EUR	
		31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
VARAD					
Käibevara					
Raha ja rahaekvivalendid	14	205 564	676 143	13 138	43 213
Nõuded ja ettemaksud	15	1 199 566	854 103	76 666	54 587
Ettemakstud tulumaks		2 376	6 428	152	411
Varud	17	2 025 426	1 356 734	129 448	86 712
Müügiootel põhivara		-	733	-	47
Käibevara kokku		3 432 932	2 894 141	219 404	184 970
Põhivara					
Sidus- ja ühissettevõtete aktsiad või osad	19	272 964	200 798	17 446	12 833
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	20	14 492	8 476	926	542
Edasilükkunud tulumaksuvara	21	3 396	6 592	217	421
Kinnisvarainvesteeringud	22	7 361	3 900	470	249
Materiaalne põhivara	23	172 912	90 445	11 051	5 781
Immateriaalne põhivara	24	12 574	10 177	804	650
Põhivara kokku		483 699	320 388	30 914	20 476
VARAD KOKKU		3 916 631	3 214 529	250 318	205 446
KOHUSTUSED					
Lühiajalised kohustused					
Laenukohustused	26	304 879	283 792	19 485	18 138
Võlad ja ettemaksud	27	1 015 492	1 081 396	64 902	69 114
Tulumaksukohustus		16 718	18 868	1 068	1 206
Sihtfinantseerimine	28	1 498	1 498	96	96
Lühiajalised eraldised	29	73 212	33 517	4 680	2 142
Lühiajalised kohustused kokku		1 411 799	1 419 071	90 231	90 696
Pikaajalised kohustused					
Pikaajalised laenukohustused	26	397 713	159 335	25 418	10 183
Muud pikaajalised võlad	30	57 423	23 277	3 670	1 488
Pikaajalised kohustused kokku		455 136	182 612	29 088	11 671
KOHUSTUSED KOKKU		1 866 935	1 601 683	119 319	102 367
OMAKAPITAL					
Vähemusosa		33 939	18 904	2 169	1 208
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					
Aktsiakapital	32	177 000	177 000	11 312	11 312
Kohustuslik reservkapital		17 700	17 700	1 131	1 131
Realiseerimata kursivahed		(5 085)	(5 751)	(325)	(368)
Jaotamata kasum		1 826 142	1 404 993	116 712	89 796
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		2 015 757	1 593 942	128 830	101 871
OMAKAPITAL KOKKU		2 049 696	1 612 846	130 999	103 079
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		3 916 631	3 214 529	250 318	205 446

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 26-66 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

<i>tuhandetes EEK</i>	<i>lisa</i>	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Vähemus-osalus	Kokku
		Aktia- kapital	Kohustuslik reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo 31.12.2005		177 000	8 850	(5 059)	920 605	1 101 396	10 552	1 111 948
Valuutakursi muutuste mõju		-	-	(692)	-	(692)	-	(692)
Aruandeperioodi puhaskasum		-	-	-	581 738	581 738	8 953	590 691
2006.a. kajastatud kasum kokku		-	-	(692)	581 738	581 046	8 953	589 999
Vähemusosaluse müük		-	-	-	-	-	2 799	2 799
Dividendid	13	-	-	-	(88 500)	(88 500)	(3 400)	(91 900)
Reservkapitali suurendamine		-	8 850	-	(8 850)	-	-	-
Saldo 31.12.2006		177 000	17 700	(5 751)	1 404 993	1 593 942	18 904	1 612 846
Valuutakursi muutuste mõju		-	-	666	-	666	-	666
Aruandeperioodi puhaskasum		-	-	-	545 049	545 049	14 860	559 909
2007.a. kajastatud kasum kokku		-	-	666	545 049	545 715	14 860	560 575
Soetatud tütarettevõtte vähemusosa		-	-	-	-	-	5 240	5 240
Dividendid	13	-	-	-	(123 900)	(123 900)	(5 065)	(128 965)
Saldo 31.12.2007		177 000	17 700	(5 085)	1 826 142	2 015 757	33 939	2 049 696

<i>tuhandetes EUR</i>	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Vähemus-osalus	Kokku
	Aktia- kapital	Kohustuslik reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo 31.12.2005	11 312	566	(323)	58 837	70 392	674	71 066
Valuutakursi muutuste mõju	-	-	(45)	-	(45)	-	(45)
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	-	37 180	37 180	572	37 752
2006.a. kajastatud kasum kokku	-	-	(45)	37 180	37 135	572	37 707
Vähemusosaluse müük	-	-	-	-	-	179	179
Dividendid	-	-	-	(5 656)	(5 656)	(217)	(5 873)
Reservkapitali suurendamine	-	565	-	(565)	-	-	-
Saldo 31.12.2006	11 312	1 131	(368)	89 796	101 871	1 208	103 079
Valuutakursi muutuste mõju	-	-	43	-	43	-	43
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	-	34 835	34 835	950	35 785
2007.a. kajastatud kasum kokku	-	-	43	34 835	34 878	950	35 828
Soetatud tütarettevõtte vähemusosa	-	-	-	-	-	335	335
Dividendid	-	-	-	(7 919)	(7 919)	(324)	(8 243)
Saldo 31.12.2007	11 312	1 131	(325)	116 712	128 830	2 169	130 999

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 26-66 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes	lisa	EEK		EUR	
		2007	2006	2007	2006
Äritegevuse rahavoog					
Ärikasum		521 045	632 871	33 301	40 448
Korrigeerimised:					
põhivara kulum ja väärtuse langus	2,22-24	28 670	30 747	1 832	1 965
(kasum) kahjum põhivara müügist	7,23	(275)	(122 403)	(18)	(7 823)
valmidusastme meetodil ehituslepingute tulu korrigeerimine		(130 927)	38 109	(8 368)	2 436
intressitulu äritegevusest		(2 844)	(2 335)	(182)	(149)
sihtfinantseerimise ja muude eraldiste muutus		49 456	5 455	3 161	349
kasum tütarettevõtte soetamisest	18	(720)	-	(46)	-
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		(108 379)	(189 193)	(6 927)	(12 092)
Varude muutus		(665 436)	(363 595)	(42 529)	(23 238)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		(127 742)	186 197	(8 164)	11 900
Makstud intressid		(17 144)	(16 168)	(1 096)	(1 033)
Muud finantstulud		(11)	(7)	(1)	(1)
Makstud ettevõtte tulumaks		(34 597)	(43 991)	(2 211)	(2 812)
Äritegevuse rahavoog kokku		(488 904)	155 687	(31 248)	9 950
Investeeringustegevuse rahavoog					
Tütarettevõtete soetus	18	(29 575)	(3 029)	(1 890)	(195)
Tütarettevõtete müük	18	500	(2)	32	0
Tütarettevõtte likvideerimisjaotis vähemusomanikele		-	(20)	-	(1)
Sidus- ja ühissetevõtete soetus	19	(3 352)	(7 866)	(214)	(503)
Sidus- ja ühissetevõtete müük		-	1 847	-	118
Muude finantsinvesteeringute müük		-	3 004	-	192
Materiaalse põhivara soetus		(48 757)	(76 264)	(3 116)	(4 874)
Materiaalse põhivara müük		2 718	290 753	174	18 583
Immateriaalse põhivara soetus		(4 413)	(6 739)	(282)	(431)
Valdkonna müük		-	9 717	-	621
Antud laenud	16	(145 692)	(275 353)	(9 311)	(17 598)
Antud laenude tagasimaksed	16	134 599	286 953	8 602	18 340
Saadud intressid		16 226	8 393	1 037	536
Saadud dividendid		4 380	3 000	280	192
Investeeringustegevuse rahavoog kokku		(73 366)	234 394	(4 688)	14 980
Finantseerimistegevuse rahavoog					
Saadud laenud	26	582 283	268 726	37 215	17 175
Saadud laenude tagasimaksed	26	(345 739)	(144 017)	(22 097)	(9 204)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	26	(14 260)	(11 163)	(911)	(714)
Makstud dividendid		(128 965)	(91 900)	(8 242)	(5 873)
Finantseerimistegevuse rahavoog kokku		93 319	21 646	5 965	1 384
Raha ja raha ekvivalentide muutus					
		(468 951)	411 727	(29 971)	26 314
Raha ja raha ekvivalentid perioodi alguses	14	676 143	268 446	43 213	17 157
Valuutakursside muutuste mõju		(1 628)	(4 030)	(104)	(258)
Raha ja raha ekvivalentid perioodi lõpus	14	205 564	676 143	13 138	43 213

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 26-66 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LISAD

Lisa 1 Olulised arvestuspõhimõtted

1.1. Üldine informatsioon

ASi Merko Ehitus (edaspidi: emaettevõtte) ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos: kontsern) ning Kontserni sidusettevõtete 31.detsembril 2007 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 15. aprillil 2008.

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

AS Merko Ehitus on Eesti Vabariigis registreeritud aktsiaselts (äriregistri kood: 10068022, aadress: Järvevana tee 9G, Tallinn) ja tegutseb Eestis, Lätis ja Leedus. Põhitegevusaladeks on ehitustegevus ja kinnisvaraarendus.

Alates 22. juulist 1997 on ASi Merko Ehitus aktsiad olnud noteeritud Tallinna börsil. Seisuga 31.detsember 2007 kuulus 71,99% aktsiatest enamusaktsionäri AS Merko Grupp.

1.2. Aastaaruande koostamise alused

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks ehituslepingute kasumlikkuse hindamine valmidusastme meetodi rakendamisel, põhivara kasuliku eluea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine, garantiikohustuste eraldiste moodustamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutada täpseiks. Raamatupidamislike hinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi aruannetes.

Varad ja kohustused on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmisel majandusaastal. Lühiajaliste kohustustena on näidatud kohustused, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustused on näidatud pikaajalistena.

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi.

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

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

a) Standardid, standardite muudatused ja tõlgendused, mis jõustusid 1.jaanuarist 2007.

IAS 1 (muudatus) – Finantsaruannete esitamine: Omakapitali puudutava informatsiooni avalikustamine. Standard nõuab täiendava informatsiooni avalikustamist finantsaruannetes omakapitali mahu ja selle juhtimise kohta. Muudetud standardi IAS 1 kasutuselevõtmine ei mõjutanud seniseid hindamise ja kajastamise põhimõtteid.

IFRS 7 Finantsinstrumendid: Avalikustatav informatsioon. Standard IFRS 7 nõuab täiendava informatsiooni avalikustamist, et parandada finantsinstrumentidega seotud informatsiooni kvaliteeti. See nõuab kvalitatiivse ja kvantitatiivse informatsiooni esitamist finantsinstrumentidest tulenevate riskide kohta, sisaldades spetsiifilisi miinimumnõudeid krediidiriski, likviidsusriski ja tururiski (sealhulgas ka nende riskide sensitiivsusanalüüsi) kohta. Standard ei mõjuta kontserni olemasolevate finantsinstrumentide klassifitseerimist ning väärtust. Kontsern tegi teatud muudatusi finantsinformatsiooni esituslaadis ning käesolevas konsolideeritud finantsaruandes on avalikustatud täiendav informatsioon, mille kohta on lisatud ka võrdlusandmed.

IFRIC 10 – Vahearuanndlus ja varade väärtuse langus. Vastavalt tõlgendusele ei tohi tühistada vahearuanndes kajastatud vara väärtuse langust firmaväärtuse ning finantsvaradesse ja omakapaliinstrumentidesse tehtud investeeringute, mida kajastatakse soetusmaksumuses, osas. Nimetatud standardi rakendamine ei mõjutanud Kontserni konsolideeritud finantsaruandeid.

IFRS 4 – Kindlustuslepingud (jõustus alates 1.jaanuarist 2007);

IFRIC 7 – Ümberarvestusmeetodi rakendamine vastavalt standardile IAS 29 „Finantsaruandlus hüper-inflatiivsetes majanduskeskkondades (jõustus alates 1. märtsist 2006 või hiljem algavatele aruandeperioodidele);

IFRIC 8 – IFRS 2 ulatus. Tõlgendus nõuab selliste tehingute puhul, kus väljastatud omakapaliinstrumentide eest saadud raha on väiksem kui nende instrumentide õiglase väärtus, hinnata, kas neid tehinguid reguleerib IFRS 2 või mitte ja

IFRIC 9 – Varjatud tuletisinstrumentide ümberhindamine (jõustus alates 1. juunist 2006 ja kehtib ka hiljem algavatele aruandeperioodidele).

b) Standardid, standardite täiendused ja tõlgendused, mis on välja antud kuid ei ole kohustuslikud 2007. aastal ja mida kontsern ei ole ennetähtaegselt rakendanud

Käesoleva aruande koostamise hetkeks on välja antud uusi rahvusvahelisi finantsaruandluse standardeid ning nende tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2008 või hiljem algavate perioodide aruannetele, kuid mida kontsern ei ole ennetähtaegselt rakendanud. Allpool on esitatud kontserni juhtkonna hinnang uute standardite ja tõlgenduste võimaliku mõju kohta finantsaruannetele esmakordse rakendamise perioodil:

IFRS 8 – Tegevussegmentid (jõustub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). IFRS 8 asendab standardi IAS 14 – Segmentiaruandlus. Uus standard kehtestab uued nõuded tegevussegmentide ning samuti toodete ja teenuste, äritegevuse teostamisjärgsete geograafiliste piirkondade ning põhiklientide kohta avalikustatavale informatsioonile. Standard IFRS 8 nõuab „juhtkonnapoolset lähenemist” tegevussegmentide kohta info avalikustamisel. Kontsern hindab uue standardi mõju segmentiaruandlusele konsolideeritud finantsaruannetes.

Standardi IAS 23 täiendatud – Laenukasutuse kulutused muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Peamise muudatusena standardis elimineeriti valikuvõimalus kajastada koheselt kuluna laenukasutuse kulutused, mis on seotud varadega, mille kasutus- või müügivalmidusse viimine vältab pikema perioodi. Ettevõtted peavad seega sellised laenukulutused kapitaliseerima vara soetusmaksumuse osana. Muudetud standard kehtib edasiulatuvalt vastavate varadega seotud laenukasutuse kulustele, mida tuleb hakata kapitaliseerima alates 1. jaanuarist 2009. Kontserni hinnangul muudetud standardi rakendamine ei mõjuta konsolideeritud finantsaruannet.

Standardi IAS 1 täiendatud – Finantsaruannete esitamine muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). IAS 1 peamiseks muudatuseks on kasumiaruande asendamine koondtulude aruandega, mis sisaldab ka omanikega mitteseotud muudatusi omakapitalis, näiteks müügiootel finantsvarade ümberhindlusreservi muutused. Alternatiivina on lubatud esitada kaks aruannet: eraldi kasumiaruanne ning koondtulude aruanne. Muudetud IAS nõuab finantsseisundi (bilansi) avalikustamist ka kõige varasema võrreldava perioodi algsaldode kohta juhul, kui võrdlusandmeid on korrigeeritud ümberklassifitseerimiste, arvestuspõhimõtete muutmise või vigade korrigeerimise tõttu. Kontserni hinnangul avaldab muudetud IAS 1 mõju finantsinformatsiooni esituslaadile, kuid ei mõjuta senini kasutatud kajastamise ja hindamise põhimõtteid konsolideeritud finantsaruandes.

Standardi IAS 27 täiendatud – Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded muudatused (rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Antud standard nõuab vähemusanikega sooritatud tehingute otsesest kajastamisest omakapitalis tingimusel, et emaettevõttel säilib kontroll ettevõtte üle. Lisaks täpsustab standard raamatupidamisarvestust tütarettevõtte üle kontrolli lõppemisel, s.t nõuab ülejäänud aktsiate või osade ümberhindlust õiglasesse väärtusesse, kusjuures tekkinud erinevused kajastatakse kasumiaruandes. Kontsern hindab muudetud standardi mõju konsolideeritud finantsaruandeid.

Standardi IFRS 3 täiendatud – Äriühendused muudatused (rakendub äriühendustele, mille omandamiskuupäev on esimesel aruandeaastal, mis algab 1. juulil 2009 või hiljem). Muudatused IFRS 3-s hõlmavad: valikuvõimalust kajastada vähemusosalused kas õiglasel väärtuses või proportsionaalselt nende osalusele netovara õiglasel väärtuses; omandatud ettevõtte varem omandatud aktsiate/osade ümberhindlust õiglasel väärtusesse, kusjuures tekkinud vahe kajastatakse kasumiaruandes; ja täiendavaid juhiseid ostumeetodi rakendamise kohta, kaasa arvatud tehingukulude kajastamist kuluna perioodil, mil need tekkisid, firmaväärtuse mõõtmist osaluse suurendamisel, ja kajastamise reegleid, kui lisatingimustest sõltuva tasu maksmise kohustuse õiglane väärtus muutub seoses hinnangu muutusega pärast äriühenduse toimumist. Kontsern hindab muudetud standardi mõju konsolideeritud finantsaruandele.

IFRS 2 – Aktsiapõhine makse muudatus – Omandi üleandmise tingimused ja tühistamine (rakendub 1. juulil 2008 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatus selgitab, et omandi üleandmise tingimusteks on ainult teenuste tingimused ja tulemuslikkuse tingimused. Muud aktsiapõhiste maksete tingimused ei ole omandi üleandmise tingimused. Muudatus selgitab, et kõiki tühistamisi, nii Kontserni enda kui teiste osapoolte poolt, tuleb kajastada sarnaselt. Kontsern hindab muudetud standardi mõju konsolideeritud finantsaruandele.

Tõlgendus IFRIC 13 – Kliendilojaalsusprogrammid (rakendub 1. juulil 2008 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Tõlgendus IFRIC 13 sisaldab juhiseid selliste tehingute raamatupidamiskäsitluse kohta, mis hõlmavad ettevõtte poolt oma klientidele pakutavaid kliendilojaalsusprogramme, nagu näiteks püsikliendikaardid või punktide andmine. Eelkõige käsitleb tõlgendus IFRIC 13 ettevõtte tasuta või soodushinnaga kaupade või teenuste pakkumise kohustuse õiget raamatupidamiskäsitlust, juhul ja siis, kui kliendid neid lunastavad. Lähtuvalt kontserni äritegevusest puudub muudatusel mõju ja juhatuse hinnangul tõlgenduse rakendamine ei oma mõju konsolideeritud finantsaruandele.

IAS 32 ja IAS 1 muudatus – Ennetähtaegse tagasikutsumisõigusega finantsinstrumendid ja likvideerimisel tekkivad kohustused (rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatus nõuab mõningate finantsinstrumentide, mis vastavad finantskohustuse definitsioonile, klassifitseerimist omakapitaliinstrumentina. Kontserni hinnangul muudetud standardi rakendamine ei mõjuta konsolideeritud finantsaruannet.

Tõlgendus IFRIC 11 IFRS 2 – Tehingud kontserni- ja omaaktsiatega (rakendub 1. märtsil 2007 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Antud tõlgendus sisaldab juhiseid, mis puudutavad järgmisi teemasid: standardi IFRS 2 – Aktsiapõhine makse rakendamine aktsiate või osadega makstavate tehingute puhul, mille sõlmivad kaks või enam seotud osapoolt; ning raamatupidamisarvestus järgmistel juhtudel: ettevõtte annab oma töötajatele õiguse omakapitaliinstrumentide omandamiseks, mida võib või peab tagasi ostma kolmandalt osapoolelt, täitmaks oma kohustusi töötajate ees; või ettevõtte või selle omanik annab ettevõtte töötajatele õiguse omandada ettevõtte omakapitaliinstrumente, ja nende instrumentide pakkuja on ettevõtte omanik. Kontserni hinnangul tõlgenduse rakendamine ei mõjuta konsolideeritud finantsaruannet kuna Kontsernil ei ole esinenud tehinguid, millega töötajatele võimaldatakse omandada omakapitali instrumente kolmanda osapoolte vahendusel.

Tõlgendus IFRIC 12 – Teenuste kontsessioonikokkulepped (rakendub 1. jaanuaril 2008 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Antud tõlgendus sisaldab juhiseid olemasolevate standardite rakendamiseks ettevõtete poolt, kes on avaliku ja erasektori vaheliste teenuste kontsessioonide osapoolteks. Tõlgendus IFRIC 12 puudutab kokkuleppeid, mille puhul tellija kontrollib, milliseid teenuseid pakub infrastruktuuri kasutav operaator, kellele ta pakub teenuseid ja millise hinnaga. Kontserni hinnangul tõlgenduse rakendamine ei mõjuta konsolideeritud finantsaruannet, sest ükski Kontserni ettevõtetest ei osuta teenuseid avalikule sektorile.

IFRIC 14 IAS 19 – Kindlaksmääratud hüvitistega vara limiit, minimaalse rahastamise nõuded ja nende koostoime (rakendub 1. jaanuaril 2008 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Antud tõlgendus sisaldab üldiseid juhiseid selle kohta, kuidas hinnata kindlaksmääratud hüvitisega plaanide õiglase väärtuse ülejäägi limiiti, mis ületab varana kajastatavate kohustuste nüüdisväärtust kooskõlas standardiga IAS 19. Lisaks selgitab tõlgendus IFRIC 14, kuidas võivad seaduses ettenähtud või lepingulised minimaalse rahastamise nõuded mõjutada kindlaksmääratud hüvitistega plaani varade ja kohustuste väärtusi. Kontserni hinnangul tõlgenduse rakendamine ei mõjuta konsolideeritud finantsaruannet, sest Kontsernil puuduvad vastavasisulised varad.

1.4. 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. 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.

Olulisemad juhtkonna poolt antud hinnangud on järgnevad:

Tulu valmidusastme meetodil

Lõpetamata ehitusteenuste lepingute tulud kajastatakse valmidusastme meetodil (lisa 1.24), mis eeldab muu hulgas, et ehituslepingute valmidusastet bilansipäeval on võimalik usaldusväärselt hinnata. Valmidusastme hindamiseks on juurutatud täpne, süstemaatiline kulude arvestus, prognoosimine ja tulude-kulude aruandlus. Iga ehitusobjekti eeldatav lõpptulem on järjepideva kontrolli all, analüüsitakse kõrvalekaldeid eelarvest ja vajadusel korrigeeritakse lõpptulemi prognoosi. Seisuga 31.12.2007 on lõpetamata ehitusteenuste valmidusastme hindamise tulemusena kahjumlike lepingute eraldi summa 32 512 tuhat krooni (lisa 29). Riskianalüüs näitas, et ehituslepingute valmidusastme hinnangu muutus vahemikus +/-10% toob kaasa puhaskasumi muutuse vahemikus 307 419 tuhande kroonisest suurenemisest 397 293 tuhande kroonise vähenemiseni.

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.

1.5. Konsolideerimine

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

Konsolideeritud aruannetes on käsitletud ematettevõtet ja tema tütarettevõtteid ühendatud majandusüksusena. Konsolideerimisel on elimineeritud kontsernisest tehingute tagajärjel tekkinud nõuded ja kohustused, tulud ja kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa on näidatud eraldi.

Kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad sarnastes tingimustes toimunud samalaadsete tehingute puhul ühtseid arvestuspõhimõtteid.

1.6. Äriühendused

Sõltumatute osapoolte vahelisi äriühendusi kajastatakse ostumeetodil. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel kajastatakse firmaväärtusena. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud ettevõtte tulusid ja kulusid kontserni kasumiaruandes ning tekkinud firmaväärtust kontserni bilansis.

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus selle soetusmaksumuses immateriaalse varana.

Edasisel kajastamisel mõeldakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul, kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest (lisa 1.12).

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

Firmaväärtuse test viiakse läbi vähemalt kord aastas ning juhtudel kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab firmaväärtuse väärtuse võimalikule langusele.

Tehingud seoses vähemososaga

Kontsern kasutab vähemososaga tehtavate tehingute puhul samasuguseid printsiipe nagu tehingute puhul kontserniväliste kolmandate osapooltega. Osaluse müük vähemososanikele, millest tuleneb kontsernile kasum või kahjum, kajastatakse kasumiaruandes. Osaluse ostud vähemososanikelt kajastatakse läbi firmaväärtuse, mis on vahe omandatud osaluse ja selle eest tehtud väljaminekute vahel.

1.7. 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 sidusettevõttesse kajastatakse algselt soetusmaksumuses ning edaspidi kapitaliosaluse meetodil. Investeeringud sidusettevõttesse sisaldavad soetamisel identifitseeritud firmaväärtust (millest on maha arvatud allahindlused).

Kontserni osa sidusettevõtte pärast omandamiskuupäeva tekkinud kasumis või kahjumis kajastatakse kontserni kasumiaruandes, ning kontserni osa otse sidusettevõtte omakapitalis kajastatud omandamiskuupäevajärgselt tekkinud muutustes kajastatakse otse kontserni omakapitali kirjetel. 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.

1.8. 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.

1.9. Ühiselt kontrollitavad tegevused

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

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

1.10. Välisvaluuta

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

Välismaal asuvate tütarettevõtete arvestusvaluutaks on nende majanduskeskkonna valuuta, mistõttu konsolideerimisel on nende tütarettevõtete aruanded välisvaluutast ümber arvestatud Eesti kroonidesse; seejuures vara ja kohustuste kirjed on ümber hinnatud bilansipäeva Eesti Panga valuutakursside alusel, tulud ja kulud aasta kaalutud keskmise valuutakursi alusel ning muud omakapitali muutused nende tekkimise päeva kursi alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud omakapitalis kirjel *Realiseerimata kursivahed*.

1.11. Finantsvarad

Kontsernis kajastatakse finantsvarade oste ja müüke tehingupäeval.

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist liigitatakse kontsernis investeeringuid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad;
- laenuid ja nõuded, mida ei hoita kauplemise eesmärgil;

- lunastustähtajani hoitavad investeeringud;
- müügiotel finantsvarad.

Juhtkond määrab finantsvarade liigituse nende esmasel kajastamisel.

Finantsvaradena õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatakse kauplemise eesmärgil hoitavaid finantsvarasid (st vara, mis on omandatud või tekkinud peamiselt edasimüügi või tagasiostmise eesmärgil lähitulevikus; ühiselt hallatava finantsinstrumentide portfelli osa; tuletisinstrument, mis ei ole riskimaandamisinstrument) ja muid finantsvarasid, mida nende esmasel kajastamisel on kontserni poolt määratletud õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavaks. Nimetatud kategoorias liigitatakse vara käibevaraks, kui seda hoitakse peamiselt kauplemise eesmärgil või realiseeritakse eeldatavalt 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Pärast esmast arvelevõtmist kajastatakse antud kategoorias finantsvarasid nende õiglasel väärtuses.

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 bilansikuupäeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana. Laenud ja nõuded võetakse esmalt arvele nende õiglasel väärtuses ilma tehingukuludeta. Pärast esmast arvele võtmist kajastab kontsern laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused), arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades efektiivse 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 kuldusse.

Müügiotel finantsvarad on tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mida liigitatakse antud kategooriasse või mida ei liigitata ühtegi teise kategooriasse. Müügiotel finantsvarasid kajastatakse põhivarade koosseisus, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatab investeeringu realiseerida 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva. Müügiotel finantsvarasid mõõdetakse edaspidi õiglasel väärtuses ning õiglase väärtuse muutusi kajastatakse omakapitalis. Kui müügiotel väärtpaberid realiseeritakse või nende väärtus langeb, siis omakapitalis kajastatud akumuleerunud õiglase väärtuse korrigeerimisi kajastatakse kasumiaruandes kasumite ja kahjumitena investeerimisväärtpaberitest. Efektiivse intressimäära alusel arvatud müügiotel finantsvarade intresse kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude hulgas. Müügiotel omakapitali instrumentidelt saadav dividenditulu kajastatakse kasumiaruandes muude ärituludena hetkel, kui kontsernil on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Ettevõttel puuduvad lunastustähtajani hoitavad finantsvarad. Samuti ei ole ettevõttel tuletistehinguid.

1.12. Vara väärtuse langus

Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses

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

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

Kui korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud laenude ja nõuete või lõpptähtajani hoitavate väärtpaberite väärtuse langusele viitavad objektiivsed asjaolud, siis tekkinud kahju leitakse vara bilansilise maksumuse ja tuleviku rahavoogude nüüdisväärtuse (välja arvatud tuleviku allahindlused, mis on juba arvesse võetud) vahena, mis on diskonteeritud finantsvara efektiivse intressimäära abil. Vara bilansilist maksumust vähendatakse läbi nõuete allhindluse 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. Tühistatud allahindlus kajastatakse kasumiaruandes.

Mittefinantsvarad

Määramatu kasuliku elueaga immateriaalset vara (sealhulgas positiivne firmaväärtus) 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 õiglase 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 (välja arvatud firmaväärtus) vaadatakse üle igal bilansipäeval ning vajadusel allahindlus tühistatakse.

1.13. 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 bilansis hinnatud lähtuvalt sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või neto- realiseerimismaksumus. Neto-realiseerimismaksumus on müügihind, millest on maha arvatud eeldatavad müügiga seotud kulud.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse bilansireal *Varud* sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Kinnisvaraobjekti arenduse finantseerimisel laenuga on arendusaegsed laenukasutuse kulud arvatud objekti soetusmaksumusse. Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms kaupa) või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist (lisa 1.23). Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

1.14. Kinnisvarainvesteeringud

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

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

1.15. 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 bilansis 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 usaldusväärset mõõta. Muid hooldus- ja remondikulusid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeast järgnevalt:

- ehitised 10-33,3 aastat;
- masinad ja seadmed 3-5 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.

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

1.16. Immateriaalne põhivara

Immateriaalset vara kajastatakse bilansis 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 bilansis näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Tarkvara ja infosüsteemid

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

1.17. 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 bilansis renditud vara õiglasel väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel renditud materiaalsel põhivara amortiseeritakse kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, sõltuvalt sellest, kumb on lühem.

Kapitalirendi kohustust vähendatakse põhiosa tagasimaksetega, rendimaksete intressikulu kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Kasutusrendimaksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna tekkepõhiselt rendiperioodi jooksul.

1.18. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenukohustused, võlakirjad ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algsest arvele nende õiglasel väärtuses ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulused), 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.

1.19. 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. Alates 1.01.2008 on väljamakstavate dividendide maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78, 2006. aastal maksumäär 23/77) 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 bilansis juhul, kui on tõenäoline, et see tulevikus realiseerub.

Kontserni kuuluvad Läti ja Leedu juriidilised isikud arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi ja Leedu Vabariigi seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse ettevõtete kasum 15%lise tulumaksumääraga, Leedu Vabariigis 2007. aastal 15%+3%lise ja 2008. aastal 15%lise tulumaksumääraga (2006. aastal 15%+4%).

1.20. Laenud

Laenu võetakse esmalt arvele õiglasel väärtusel (ilma tehingukulutusteta). Pärast esmast arvelevõtmist kajastatakse laene korrigeeritud soetusmaksumus arvestades järgnevatel perioodidel laenu intressitulu, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Laenu on liigitatud lühiajalisteks kui laenuvõtjal puudub õigus laenu tasuda 12 või rohkem kuud peale bilansipäeva.

Laenukasutuse kulutusi, mis on otseselt seotud kinnisvaraobjekti soetamise ja ehitamisega kuni objekti kasutus- või müügi võimalikkusse viimiseni, kapitaliseeritakse. Muudel juhtudel laenudega seotud kulutused kantakse kuludeks nende tekkimise perioodil.

1.21. Töötajate hüvitised

Töösuhete lõpetamise hüvitised – Töösuhete lõpetamise hüvitised kuuluvad maksamisele tulenevalt kas kontserni otsusest lõpetada töösuhe töötajaga enne tavapärasel 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. Kui töösuhete lõpetamise hüvitis kuulub väljamaksamisele enam kui 12 kuud pärast bilansipäeva, on hüvitis diskonteeritud selle nüüdisväärtuseni.

Kasumi jagamise ja preemia skeemid – Ettevõtte kajastab eeldatava kasumi jagamise ja preemia maksimise 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.

1.22. Eraldised

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

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

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

Ehituslepingutest eeldatavalt tulenev kahjum tuleb kajastada koheselt kuluna. Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatakse eraldis vastavalt lõpuleviimata ehituslepingute osadele (vt lisa 1.24).

1.23. Tulu

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses.

Tulu ehitusteenuse osutamisest kajastatakse vastavalt valmidusastme meetodile (vt lisa 1.24) lähtudes IAS 11 *Ehituslepingud* nõuetest. Tulu kinnisvara arendusprojektide müügist (eramud, korterid, büroopinnad jne, mis on ehitatud Merko Ehituse 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.

1.24. Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehitusteenuste lepingute tulud ja kulud on viidud vastavusse valmidusastme meetodil. Valmidusaste on kindlaks määratud, lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest. Lepingu tegelikud kulud koosnevad ehituslepingu otse- ja üldkuludest.

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

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

1.25. Sihtfinantseerimine

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

1.26. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud bilansis ja rahavoogude aruandes ülilikviidseid ja väga väikese väärtuse muutumise riskiga vahendeid, näiteks sularaha kassas, raha arvelduskontodel ja kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid. Rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudset meetodit.

1.27. Tingimuslikud kohustused

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

1.28. 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.

1.29. Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikus ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

1.30. Dividendid

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

1.31. Segmentiaruandlus

Ärisegment on kontserni osa, mis tegeleb sarnaste toodete või teenustega ning mille tasuvus ja riskid erinevad teiste kontserni osade näitajatest. Kontsernis on kajastatud ärisegmentidena ehitus, millest on eraldatud teedeehitus ja sidevõrkude ehitus ning betoonelementide tootmine. Segmentide kuludena on näidatud selliseid kulusid, mis tulenevad segmenti põhitegevusest ning mida saab usaldusväärsetel ja objektiivsetel alustel segmentidele jaotada. Segmentide vahel jaotamata on sellised kontserni kulud, vara ja kohustused, mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmentiga. Ärisegmente on aruande koostamisel loetud primaarseteks segmentideks.

Geograafiline segment on kontserni osa, mille äritegevus toimub majanduskeskkonnas, mille tasuvus ja riskid erinevad teiste kontserni osade vastavatest näitajatest. Peamised geograafilised segmentid on kontsernis Eesti, Läti ja Leedu. Geograafilisi segmente on aruande koostamisel loetud sekundaarseteks segmentideks.

Emaettevõtte Merko Ehitus peamiseks äritegevuse toimumise piirkonnaks on Eesti. Eestis on esindatud kõik kontserni ärisegmentid. Peamiseks ärisegmentiks Lätis ja Leedus on ehitus. Segmentide müügitulu on näidatud, lähtudes turgude geograafilisest asukohast, ning segmentide vara, lähtudes vara geograafilisest asukohast.

Lisa 2 Äri- ja geograafilised segmendid

Ärisegmendid

2007 <i>tuhandetes kroonides</i>	Üldehitus	Teedeehitus	Betoon- elemendid	Kontsern
Konsolideeritud müügitulu	5 004 039	506 721	-	5 510 760
Segmentidevaheline müügitulu	191	199	-	390
Segmendi müügitulu	5 004 230	506 920	-	5 511 150
Segmendi ärikasum	487 697	33 348	-	521 045
Finantstulud (-kulud)				69 694
sh kasum (kahjum) sidus- ja ühissettevõtetelt (lisa 19)	55 577	-	20 863	76 440
Kasum enne maksustamist				590 739
Tulumaks				(30 830)
Kontserni puhaskasum				559 909
sh emajäsevõtte omanike osa				545 049
vähemusosanike osa				14 860
Segmendi vara	3 406 435	178 816	-	3 585 251
Sidus- ja ühissettevõtted	215 922	-	57 042	272 964
Jaotamata vara				58 416
Vara konsolideeritult kokku				3 916 631
Segmendi kohustused	(1 083 479)	(82 223)	-	(1 165 702)
Jaotamata kohustused				(701 232)
Kohustused konsolideeritult kokku				(1 866 934)
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine	52 129	21 822	-	73 951
Põhivara kulum ja väärtuse langus (lisad 22-24)	(18 654)	(10 014)	-	(28 668)
2006 <i>tuhandetes kroonides</i>	Üldehitus	Teedeehitus	Betoon- elemendid	Kontsern
Konsolideeritud müügitulu	4 097 263	317 098	-	4 414 361
Segmentidevaheline müügitulu	377 656	104 117	-	481 773
Segmendi müügitulu	4 474 919	421 215	-	4 896 134
Segmendi ärikasum	596 374	36 497	-	632 871
Finantstulud (-kulud)				7 733
sh kasum (kahjum) sidus- ja ühissettevõtetelt (lisa 19)	(416)	-	17 877	17 461
Kasum enne maksustamist				640 604
Tulumaks				(49 913)
Kontserni puhaskasum				590 691
sh emajäsevõtte omanike osa				581 738
vähemusosanike osa				8 953
Segmendi vara	2 772 635	187 047	-	2 959 682
Sidus- ja ühissettevõtted	160 619	-	40 179	200 798
Jaotamata vara				54 049
Vara konsolideeritult kokku				3 214 529
Segmendi kohustused	(1 033 996)	(63 825)	-	(1 097 821)
Jaotamata kohustused				(503 862)
Kohustused konsolideeritult kokku				(1 601 683)
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine	80 654	12 510	-	93 164
Põhivara kulum ja väärtuse langus (lisad 22-24)	(22 377)	(8 370)	-	(30 747)

Jaotamata on kontserni kulud, vara ja kohustused, mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga.

Geograafilised segmendid

Müügitulu <i>tuhandetes kroonides</i>	kontsem	
	2007	2006
Eesti	3 385 635	2 794 317
Läti	1 386 332	1 055 632
Leedu	738 793	564 412
Kokku	5 510 760	4 414 361

<i>tuhandetes kroonides</i>	Vara kokku		Põhivara soetus	
	31.12.2007	31.12.2006	2007	2006
Eesti	2 022 549	1 700 964	59 117	27 018
Läti	1 486 220	1 244 312	14 741	65 699
Leedu	407 862	269 253	93	447
Kokku	3 916 631	3 214 529	73 951	93 164

Lisa 3 Müügitulu

Müügitulu on jaotatud vastavalt Äriseadustiku §4 lõige 6 alusel kehtestatud Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK 2008).

<i>tuhandetes kroonides</i>		kontsem	
EMTAKi kood		2007	2006
Ehitusteenuste müük			
4120	sh elamute ja mitteeluhoonete ehitus	3 565 675	2 551 995
4110	hoonestusprojektide arendus	668 913	729 193
4211	teede ja kiirteede ehitus	468 864	317 098
4221	vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	392 612	308 563
4222	elektri- ja sidevõrkude ehitus	72 992	62 190
4291	vesiehitus	37 863	241 687
4213	silla- ja tunneliehitus	37 857	-
4299	mujal liigitamata rajatiste ehitus	16 993	55 956
Ehitusteenuste müük kokku		5 261 769	4 266 682
Kinnisvaraalaane tegevus			
6810	sh enda kinnisvara ost ja müük	246 828	102 407
6820	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	2 163	45 272
Kinnisvaraalaane tegevus kokku		248 991	147 679
Müügitulu kokku		5 510 760	4 414 361

Lisa 4 Müüdnud toodangu kulu

<i>tuhandetes kroonides</i>	kontsern	
	2007	2006
Ehitusteenused	3 191 237	2 592 026
Materjal	419 679	369 094
Ostetud kinnisvara müügiks	398 825	215 889
Tööjõukulu	373 901	247 902
Ehitismehhanismid ja transport	106 955	108 629
Projekteerimine	92 772	72 851
Kulum ja väärtuse langus	20 596	25 098
Muud kulud	127 787	96 072
Müüdnud toodangu kulu kokku	4 731 752	3 727 561

Lisa 5 Turustuskulud

<i>tuhandetes kroonides</i>	kontsern	
	2007	2006
Reklaam, sponsorlus	12 379	9 015
Tööjõukulu	10 674	9 407
Ehituskonkursid	1 754	900
Transport	1 226	1 268
Kulum ja väärtuse langus	434	356
Muud kulud	6 005	2 444
Turustuskulud kokku	32 472	23 390

Lisa 6 Üldhalduskulud

<i>tuhandetes kroonides</i>	kontsern	
	2007	2006
Tööjõukulu	127 856	95 827
Arvutustehnika ja infoteenused	30 977	7 080
Kontorikulud, sideteenused	15 494	16 701
Kulum ja väärtuse langus	7 638	5 293
Transport	8 114	6 820
Muud kulud	23 727	17 071
Üldhalduskulud kokku	213 806	148 792

Lisa 7 Muud äritulud

<i>tuhandetes kroonides</i>	kontsern	
	2007	2006
Intressitulud äritegevusest	2 844	2 335
Saadud trahvid, viivised	723	1 223
Kasum põhivara müügist	488	122 403
Tulu sihtfinantseerimisest (lisa 28)	-	20 727
Muud tulud	2 369	1 517
Muud äritulud kokku	6 424	148 205

Kasum põhivara müügist 2006. aastal sisaldab tütarettevõtte SIA Merks poolt multifunktsionaalse halli Arena Riga müügist saadud kasu-
mit summas 122 053 tuhat krooni (lisa 23).

Lisa 8 Muud ärikulud

<i>tuhandetes kroonides</i>	kontsern	
	2007	2006
Trahvid, viivised	13 307	1 339
Kingitused, annetused	3 851	4 674
Kahjum valuutakursi muutustest	325	10
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	212	-
Jäähoki MM korraldamise kulud	-	22 522
Muud kulud	414	1 407
Muud ärikulud kokku	18 109	29 952

Lisa 9 Finantstulud

<i>tuhandetes kroonides</i>	kontsern	
	2007	2006
Intressitulud	11 016	6 462
Kasum müügioteel finantsvaradelt	-	618
Finantstulud muudelt pikaajalistelt laenudelt ja nõuetelt	-	7
Muud finantstulud	-	1 216
Finantstulud kokku	11 016	8 303

Lisa 10 Finantskulud

<i>tuhandetes kroonides</i>	kontsern	
	2007	2006
Intressikulud	16 948	14 288
Kahjum valuutakursi muutustest	809	6 064
Muud finantskulud	5	1
Finantskulud kokku	17 762	20 353

Lisa 11 Tulumaksukulu

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

2007

<i>tuhandetes kroonides</i>	Läti	Leedu	Eesti	Kokku
Kasum enne maksustamist	134 848	24 592	431 299	590 739
Tulumaksumäär	15%	18%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääraga arvatud tulumaks	(20 227)	(4 427)	-	(24 654)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	(4 594)	(680)	-	(5 274)
Mittemaksustatavate tulude mõju tulumaksule	8 672	295	-	8 967
Dividendide tulumaksukulu	-	-	(9 869)	(9 869)
Tulumaksukulu kokku	(16 149)	(4 812)	(9 869)	(30 830)
sh ettevõtte tulumaksukulu	(15 978)	(1 787)	(9 869)	(27 634)
edasilükkunud tulumaksukulu (lisa 21)	(171)	(3 025)	-	(3 196)

2006

<i>tuhandetes kroonides</i>	Läti	Leedu	Eesti	Kokku
Kasum enne maksustamist	271 450	25 031	344 127	640 608
Tulumaksumäär	15%	19%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääraga arvatud tulumaks	(40 717)	(4 756)	-	(45 473)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	(49)	(91)	-	(140)
Mittemaksustatavate tulude mõju tulumaksule	1 295	17	-	1 312
Dividendide tulumaksukulu	-	-	(5 616)	(5 616)
Tulumaksukulu kokku	(39 471)	(4 830)	(5 616)	(49 917)
sh ettevõtte tulumaksukulu	(18 925)	-	(5 616)	(24 541)
edasilükkunud tulumaksukulu (lisa 21)	(20 546)	(4 830)	-	(25 376)

Seisuga 31.12.2007 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 1 438 635 tuhat krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 382 422 tuhat krooni. Seisuga 31.12.2006 (arvestades seaduses ette nähtud kohustust suurendada kohustuslikku reservkapitali) oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 1 091 409 tuhat krooni, millega oleks kaasnud tulumaks summas 307 833 tuhat krooni.

Lisa 12 Puhaskasum aktsia kohta

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

	2007	2006
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (<i>tuhandetes kroonides</i>)	545 049	581 738
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (<i>tuhat tk</i>)	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (<i>kroonides</i>)	30,79	32,87

Kontsernis ei olnud 2006. ja 2007. 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 2008. aastal dividende ei maksta.

2007. aastal maksti dividendideks 123 900 tuhat krooni s.o ühe aktsia kohta 7,0 krooni ja 2006. aastal maksti 88 500 tuhat krooni s.o ühe aktsia kohta 5,0 krooni. Mõlemal aasta ei pidanud AS Merko Ehitus maksuma tulumaksu seoses tütarettevõtelt saadud ja varem makstud dividendidega.

Lisa 14 Raha ja raha ekvivalendid

<i>tuhandetes kroonides</i>	kontsern	
	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	116	155
Arvelduskontod	53 722	437 456
Lühiajalised pangadeposiidid	151 726	238 532
Raha ja raha ekvivalendid kokku	205 564	676 143

Seisuga 31.12.2007 oli lühiajalistes pangadeposiitides üleöödeposiitide intress 4,63% (31.12.2006: 3,37%) ja tähtajaliste hoiuste kaalu- tud keskmine intress 4,11% (2006: 3,85%). Lühiajaliste pangadeposiitide keskmine kestvus seisuga 31.12.2007 oli 6 päeva (31.12.2006: 25,6 päeva).

Lisa 15 Nõuded ja ettemaksud

<i>tuhandetes kroonides</i>	kontsern	
	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu		
ostjatelt laekumata arved	886 967	552 732
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(2 111)	(1 370)
Nõuded ostjate vastu kokku	884 856	551 362
Maksude ettemaksud v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	38 139	32 183
sotsiaalmaks	12	171
muud maksud	1	199
Maksude ettemaksud v.a ettevõtte tulumaks kokku	38 152	32 553
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 33)	151 119	135 408
Muud lühiajalised nõuded		
lühiajalised laenud (lisa 16)	41 135	34 883
intressinõuded	2 075	2 913
nõue tütarettevõtte ostja vastu	1 000	500
muud lühiajalised nõuded	2 662	1 049
Muud lühiajalised nõuded kokku	46 872	39 345
Ettemaksud teenuste eest		
ettemaksud ehitusteenuste eest	64 864	86 326
ettemaksud kindlustusmaksed	2 339	2 245
muud ettemaksud kulud	11 364	6 864
Ettemaksud teenuste eest kokku	78 567	95 435
Nõuded ja ettemaksud kokku	1 199 566	854 103

Nõuded ostjate vastu maksutähtaegade lõikes

tuhandetes kroonides	kontsern			
	31.12.2007		31.12.2006	
Maksetähtaeg saabumata	833 330	94,2%	481 231	87,3%
Üle tähtaja 1-30 päeva	41 505	4,7%	48 006	8,7%
Üle tähtaja 31-60 päeva	1 000	0,1%	4 047	0,7%
Üle tähtaja 61-90 päeva	1 180	0,1%	11 433	2,1%
Üle tähtaja 91-120 päeva	719	0,1%	1 073	0,2%
Üle tähtaja 121-180 päeva	3 846	0,4%	4 902	0,9%
Üle tähtaja üle 180 päeva	3 276	0,4%	670	0,1%
Nõuded ostjate vastu kokku	884 856	100,0%	551 362	100,0%

Lisa 16 Antud laenud

tuhandetes kroonides	kontsern	
	2007	2006
Ühisettevõtetele antud laenud		
Laenu jääk aasta alguses	24 750	21 325
Välja antud	6 725	10 950
Laekunud	(18 750)	(7 525)
Laenu jääk aasta lõpus	12 725	24 750
sh lühiajaline osa	7 000	24 750
pikaajaline osa 1...5 aastat	5 725	-
Keskmine efektiivne intressimäär 6,0% (2006: 6,5%)		
Ühise kontrolli all olevatele ettevõtetele antud laenud		
Laenu jääk aasta alguses	12 700	6 565
Välja antud	110 230	264 286
Tütarettevõtetele antud laenu ümberliigitamine	-	2 046
Seotud osapooltele antud laenu ümberliigitamine	-	1 473
Laekunud	(115 774)	(261 670)
Kursivahe	22	-
Laenu jääk aasta lõpus	7 178	12 700
sh lühiajaline osa	4 236	8 896
pikaajaline osa 1...5 aastat	2 942	3 804
Keskmine efektiivne intressimäär 4,5% (2006: 4,5%)		
Muudele seotud osapooltele antud laenud		
Laenu jääk aasta alguses	-	1 973
Laekunud	-	(500)
Ümberliigitamine ühist kontrolli omavatele ettevõtetele antud laenuks	-	(1 473)
Laenu jääk aasta lõpus	-	-
Laenud mitteseotud juriidilistele isikutele		
Laenu jääk aasta alguses	1 177	20 930
Välja antud	28 737	117
Ümberliigitamine muudest nõuetest	-	1 009
Laekunud	(15)	(16 906)
Ümberliigitamine muude nõuete alla	-	(3 973)
Laenu jääk aasta lõpus	29 899	1 177
sh lühiajaline osa	29 899	1 177
Keskmine efektiivne intressimäär 6,0% (2006: 4,0%)		

Laenu mitteseotud füüsilistele isikutele

Laenu jääk aasta alguses	60	412
Laekunud	(60)	(352)
Laenu jääk aasta lõpus	-	60
sh lühiajaline osa	-	60
Keskmine efektiivne intressimäär 2006: 3,7 %		

Antud laenu kokku

Laenu jääk aasta alguses	38 687	51 205
Välja antud	145 692	275 353
Tütarettevõttele antud laenu ümberliigitamine	-	2 046
Ümberliigitamine muudest nõuetest	-	1 009
Laekunud	(134 599)	(286 953)
Kursivahe	22	-
Ümberliigitamine muude nõuete alla	-	(3 973)
Laenu jääk aasta lõpus	49 802	38 687
sh lühiajaline osa (lisa 15)	41 135	34 883
pikaajaline osa 1...5 aastat (lisa 20)	8 667	3 804

Kõik antud laenu on bilansipäeva seisuga hea kvaliteediga.

Kontserni juhtkond on seisukohal, et kõikide finantsvarade (mille tähtaeg ei ole veel saabunud või mille väärtus pole langenud) krediidikvaliteet on väga hea. Kontserni kliendid on enamjaolt kas suuremad kohalikud ettevõtted või avaliku sektori ettevõtted teadaoleva ja piisava krediidivõimega. Tähelepanelikult jälgitakse oma klientide maksekäitumist ning avalikult kättesaadavat infot ettevõtete makse-distsipliini osas.

Lisa 17 Varud

tuhandetes kroonides	kontsern	
	31.12.2007	31.12.2006
Tooraine ja materjal	3 501	4 579
Lõpetamata toodang	1 209 117	567 868
Valmistoodang	72 434	18 121
Müügiks ostetud kaubad		
ostetud kinnistud müügiks	704 111	723 334
sh looduskaitsealused kinnistud*	61 098	61 098
ostetud muud kaubad müügiks	13	107
Müügiks ostetud kaubad kokku	704 124	723 441
Ettemaksed varude eest		
ettemaksed kinnisvara eest	35 653	34 767
ettemaksed muude varude eest	597	7 958
Ettemaksed varude eest kokku	36 250	42 725
Varud kokku	2 025 426	1 356 734

* Looduskaitsealadel asuvatele kinnistutele kehtivad ranged ehituspiirangud ning nende kasutamine arendustegevuseks on võimalik ainult läbi kinnistu vahetuse Eesti Vabariigiga. Vastavalt Eesti Vabariigi looduskaitseadusele võib kaitsealal, hoiualal või püsielupaigas asuvat kinnisasja, mille sihtotstarbelist kasutamist ala kaitsekord oluliselt piirab, riigi ja maa omaniku kokkuleppel vahetada riigile kuuluva kinnisasja vastu või võõrandada riigile harilikule väärtusele vastava tasu eest. (Eesti Vabariigi looduskaitseaduse § 19 ja 20). Kontserni juhtkonna hinnangul võimaldab aastaaruande koostamishetkel Eesti Vabariigis kehtiv seadusandlus vahetada olemasolevaid looduskaitsealuseid kinnistuid Eesti Vabariigiga (vähemalt sama väärtusega) riigi omandis olevate piiranguteta kinnistute vastu, mistõttu ei ole kontserni juhtkonnale teada asjaolusid, mis viitaksid eespool kirjeldatud kinnistute väärtuse langusele.

Looduskaitseeaduse maade vahetamist puudutava regulatsiooni muutmine on hetkel Riigikogu menetluses. Kavandatava muudatusega kaasneks olukord, kus maaomanik saab nõuda riigilt sellise kinnisasja, mille sihtotstarbeline kasutamine tulenevalt looduskaitsealistest kitsendustest on oluliselt piiratud, kompensatsioonimehhanismina vaid kinnisasja omandamist raha eest tavapärase turuhinna ulatuses (s.t vahetamise võimalus langeb ära). Kui kinnisasi ei asu kogu ulatuses kaitstava loodusobjekti alal, võib riik kokkuleppel omanikuga omandada kaitsealal asuva osa kinnisasjast. Riik võib omandada kogu kinnisasja kokkuleppel, kui kinnisasja kaitsealale ulatuv osa on suurem kui 2/3 kinnisasja kogupinnast või kui kinnisasi hõlmab I kaitsekategooria liigi püsielupaika või kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndit.

Kinnisasja väärtuse määramise kord ning alused on kavas kehtestada Vabariigi Valitsuse määrusega, mistõttu ei ole käesoleval ajal võimalik looduskaitseeaduse muutmise kaasnemaid mõjusid asjakohaste kinnisvarade väärtuste hindamisele prognoosida.

Varude allahindlusi 2007. ega eelneval aastal tehtud ei ole.

Lisa 18 Tütarettevõtete aktsiad ja osad

tuhandetes kroonides	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2007	31.12.2006		
ASi Merko Ehitus tütaretevõtted				
AS Gustaf	75	75	Pärnu	ehitus
AS Merko Tartu	66	66	Tartu	ehitus
AS Merko Inseneriehitus	100	100	Tallinn	ehitus
OÜ Merko Ehitustööd	100	100	Tallinn	ehitus
Eesti Ehitusekspordi OÜ	100	100	Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	100	100	Tallinn	teedehitus
SIA Merks	100	100	Läti Vabariik, Riia	ehitus
UAB Merko Statyba	100	100	Leedu Vabariik, Vilnius	ehitus
OÜ Merko Elamu	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Põrguvälja Soojus (endise nimega OÜ Merko Maja)	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Woody	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Gustaf Tallinn	80	80	Tallinn	ehitus
OÜ Karulaugu Kinnisvara (endise nimega OÜ Maavõlur)	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Rae Tehnopark	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Maryplus	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Metsailu	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Pire Projekt	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Constancia	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Käibevara	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Baltic Electricity Engineering	100	100	Tallinn	elektrisüsteemid
OÜ Fort Ehitus	75	-	Harjumaa, Viimsi vald	ehitus

AS Merko Ehitus soetas aprillis 2007 75% osaluse osaühingus Fort Ehitus vaia- ja hüdrotehniliste tööde teostamiseks. AS Merko Tartu asutas augustis 2007 Raadi Kortermaja OÜ (osakapital 40 tuhat krooni) kinnisvara arenduseks. Tallinna Teede AS soetas septembris 2007 osaühingu Tevener, ühe-vara-ettevõtte, mille varaks on põhivarana kajastatav maa ja põhitegevusalaks maavarade kaevandamine.

2007. aastal laekus osalise maksena 500 tuhat krooni 2006. aastal müüdud 25% tütaretevõtte AS Gustaf aktsiate eest.

Tütarettevõtete soetamine

	OÜ Fort Ehitus		OÜ Tevener	
	Bilansiline väärtus	Õiglase väärtus	Bilansiline väärtus	Õiglase väärtus
Raha	385	385	40	40
Nõuded	415	415	-	-
Põhivara	33 003	33 003	1 387	14 960
Lühiajalised kohustused	(1 177)	(1 177)	-	-
Pikaajalised kohustused	(11 666)	(11 666)	-	-
Netovara	20 960	20 960	1 427	15 000
Soetatud osalus	75%		100%	
Soetatud netovara väärtus	15 720	15 720	1 427	15 000
Soetusmaksumus	15 000		15 000	
Soetamisest saadud kasum	720			
Soetamisjärgne aastaaruande kasum (kahjum)	(108)			

Rahavood tütarettevõtete soetamisest	OÜ Fort Ehitus	OÜ Tevener	Kokku
Soetusmaksumus	15 000	15 000	30 000
Makstud soetamisel 2007. aastal	(15 000)	(15 000)	(30 000)
Tütarettevõtte raha ja ekvivalendid soetamisel	385	40	425
Rahavood tütarettevõtete soetusest	(14 615)	(14 960)	(29 575)

Soetatud AS Tevener on ühe-vara-ettevõtte (ainsaks oluliseks varaks maa), mistõttu ettevõtte soetust ei kajastatud äriühendusena. Tütarettevõtte OÜ Tevener põhivaras kajastatud maa õiglase väärtuse hindamise aluseks on võetud turuväärtus. Enne OÜ Tevener soetamist ei olnud seal majandustegevust toimunud.

5. aprillil 2007. aastal omandas AS Merko Ehitus 75% osaluse OÜs Fort Ehitus. Aasta algusest kuni soetamiskuupäevani oli ettevõtte müügitulu 3269 tuhat krooni ja selle perioodi kasum oli 604 tuhat krooni. Soetatud ettevõtte summaarne 2007. aasta müügitulu moodustas 21 450 tuhat krooni. Ettevõtte soetamisest saadud kasum summas 720 tuhat krooni on kajastatud real *Muud äritulud*.

Lisa 19 Sidus- ja ühissettevõtete aktsiad ja osad

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2007	31.12.2006		
ASI Merko Ehitus sidusettevõtte				
AS Tartu Maja Betootooted	25	25	Tartu	betoonelemendid
ASI Merko Ehitus ühissettevõtted				
Normanni Linnagrupi AS	50	50	Tallinn	ehitus
OÜ Unigate	50	50	Tallinn	kinnisvara
OÜ Tornimäe Apartments	50	50	Tallinn	kinnisvara
SIA Merks ühissettevõtted				
PS Merks Terbe Lat	50	50	Läti Vabariik, Riia	ehitus
SIA Zakusala Estates	50	50	Läti Vabariik, Riia	kinnisvara
ASI Merko Tartu ühissettevõtte				
OÜ Kortermaja	50	50	Tartu	kinnisvara

2007. aastal on makstud lõplik osamakse 3352 tuhat krooni kontsernis 2005. aastal omandatud ühissettevõtte SIA Zakusala Estates eest.

<i>tuhandetes kroonides</i>	Investeering 31.12.2006	Muutused 2007. aastal			Investeering 31.12.2007
		kasum (kahjum) ettevõtetelt	dividendid	kursi- muutused	
ASi Merko Ehitus sidusettevõtte					
AS Tartu Maja Betoontooted	40 179	20 863	(4 000)	-	57 042
Sidusettevõtted kokku	40 179	20 863	(4 000)	-	57 042
ASi Merko Ehitus ühisettevõtted					
Normanni Linnagrupi AS	413	(3)	-	-	410
OÜ Unigate	22	(6)	-	-	16
OÜ Tornimäe Apartments	122	56 133	-	-	56 255
SIA Merks ühisettevõtted					
PS Merks Terbe Lat	406	-	(382)	1	25
SIA Zakusala Estates	157 343	(2 749)	-	107	154 701
ASi Merko Tartu ühisettevõtte					
OÜ Kortermaja	2 313	2 202	-	-	4 515
Ühisettevõtted kokku	160 619	55 577	(382)	108	215 922
Sidus- ja ühisettevõtted kokku	200 798	76 440	(4 382)	108	272 964

<i>tuhandetes kroonides</i>	Investeering 31.12.2005	soetamine, müük ja likvideerimine	Muutused 2006. aastal			Investeering 31.12.2006
			kasum (kahjum) ettevõtetelt	dividendid	kursi- muutused	
ASi Merko Ehitus sidusettevõtted						
AS Tartu Maja Betoontooted	25 302	-	17 877	(3 000)	-	40 179
AS Telegrupp	3 534	(4 233)	699	-	-	-
Sidusettevõtted kokku	28 836	(4 233)	18 576	(3 000)	-	40 179
ASi Merko Ehitus ühisettevõtted						
Normanni Linnagrupi AS	422	-	(9)	-	-	413
OÜ Unigate	92	-	(70)	-	-	22
OÜ Tornimäe Apartments	24	-	98	-	-	122
SIA Merks ühisettevõtted						
PS Merks Terbe Lat	12	-	396	-	(2)	406
SIA Zakusala Estates	148 319	11 238	(1 939)	-	(275)	157 343
ASi Merko Tartu ühisettevõtte						
OÜ Kortermaja	1 904	-	409	-	-	2 313
Ühisettevõtted kokku	150 773	11 238	(1 115)	-	(277)	160 619
Sidus- ja ühisettevõtted kokku	179 609	7 005	17 461	(3 000)	(277)	200 798

Erinevus OÜ Kortermaja investeeringu bilansilise väärtuse ja osaluse investeeringuobjekti omakapitalis vahel seisuga 31.12.2007 summas 2265 tuhat krooni (2006: 1847 tuhat krooni) tuleneb omavaheliste tehingute realiseerimata kasumist.

Investeering ühissettevõttesse SIA Zakusala Estates sisaldab seisuga 31.12.2007 immateriaalset põhivara summas 147 263 tuhat krooni (2006: 147 152 tuhat krooni) mis ei kajastu ühissettevõtte bilansis. Ühissettevõttel on Riia linnaga sõlmitud rendileping tähtajaga kuni 2. juuni 2051, mille alusel omab maakasutuse õigust 126 tuhande m2 kinnistule Riia kesklinnas Zakusala saarel.

Sidusettevõtted

<i>tuhandetes kroonides</i>	Varad 31.12.	Kohustused 31.12.	Müügitulu	Puhaskasum
2007				
AS Tartu Maja Betoontooted	308 168	80 000	520 146	83 452
2006				
AS Tartu Maja Betoontooted	272 892	112 176	442 962	71 508

Ühissettevõtted

<i>tuhandetes kroonides</i>	Varad 31.12.		Kohustused 31.12.		Oma-kapital 31.12.	Tulud	Kulud	Puhaskasum (-kahjum)
	käibevara	põhivara	lühiajalised	pikaajalised				
2007								
Normanni Linnagrupi AS	819	-	-	-	819	2	9	(7)
OÜ Unigate	45 996	-	43 497	2 468	31	3	15	(12)
OÜ Tornimäe Apartments	114 163	-	1 654	-	112 509	331 711	219 446	112 265
PS Merks Terbe Lat	50	-	-	-	50	-	-	-
SIA Zakusala Estates	4 978	24 648	7 222	7 528	14 876	-	5 498	(5 498)
OÜ Kortermaja	27 316	-	13 756	-	13 560	39 121	33 883	5 238
2006								
Normanni Linnagrupi AS	826	-	-	-	826	56	73	(17)
OÜ Unigate	25 488	-	13 260	12 184	44	-	139	(139)
OÜ Tornimäe Apartments	204 795	-	204 568	-	227	195	17	178
PS Merks Terbe Lat	811	-	9	-	802	884	73	811
SIA Zakusala Estates	11 810	8 870	299	-	20 381	187	4 063	(3 876)
OÜ Kortermaja	54 084	-	14 124	31 638	8 322	27 772	23 474	4 298

Lisa 20 Muud pikaajalised laenud ja nõuded

<i>tuhandetes kroonides</i>	kontsern	
	31.12.2007	31.12.2006
Pikaajalised laenud (lisa 16)	8 667	3 804
Pikaajaline nõue tütarettevõtte ostja vastu*	3 625	4 624
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	2 200	48
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	14 492	8 476

* 2006. aastal müüs AS Merko Ehitus 25% tütarettevõtte AS Gustaf aktsiatest. Nõuet on diskonteeritud 5%lise intressimääraga.

Lisa 21 Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustus

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

31.12.2007

<i>tuhandetes kroonides</i>	Läti	Leedu	Kokku
Edasilükkunud tulumaksukohustus	-	-	-
Edasilükkunud tulumaksuvara	2 498	898	3 396
sh edasikantud kasutamata maksukahjumid	68	-	68
materiaalse põhivara jääkmaksumuse mõju	(613)	-	(613)
valmidusastme meetodi rakendamise mõju	3 043	191	3 234
muud mõjud	-	707	707
Edasilükkunud tulumaksuvara /(kohustus)	2 498	898	3 396
Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 11)	171	3 025	3 196

31.12.2006

<i>tuhandetes kroonides</i>	Läti	Leedu	Kokku
Edasilükkunud tulumaksukohustus	-	-	-
Edasilükkunud tulumaksuvara	2 669	3 923	6 592
sh edasikantud kasutamata maksukahjumid	-	3 062	3 062
materiaalse põhivara jääkmaksumuse mõju	2 669	-	2 669
valmidusastme meetodi rakendamise mõju	-	443	443
muud mõjud	-	418	418
Edasilükkunud tulumaksuvara /(kohustus)	2 669	3 923	6 592
Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 11)	20 546	4 830	25 376
Ümberklassifitseerimine*	(34 600)	-	(34 600)
Edasilükkunud tulumaksu saldo muutus	(14 054)	4 830	(9 224)

* Seoses juhtkonna hinnangute muutusega on varudena kajastatud kinnistute õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse erinevuse mõju (2005. aastal Lätis summas 34 600 tuhat krooni) 2006. aastal ümber liigitatud edasilükkunud tulumaksukohustusest reaalseks tulumaksukohustuseks. Maksusumma tasuti Läti maksuametile 2006. aastal.

Leedu edasikantud kasutamata maksukahjumid aeguvad 4 aasta jooksul ning juhtkonna hinnangul on tõenäoline, et tulevikus tekib makustatavat kasumit, mille suhtes saab kõnealuseid maksukahjumeid kasutada.

Lisa 22 Kinnisvarainvesteeringud

<i>tuhandetes kroonides</i>	Maa	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2005	35 634	8 959	44 593
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-	(2 087)	(2 087)
Jääkmaksumus 31.12.2005	35 634	6 872	42 506
Mahakandmine	-	(2 331)	(2 331)
Ümberliigitamine	(33 500)	(2 432)	(35 932)
Kulum	-	(343)	(343)
Jääkmaksumus 31.12.2006	2 134	1 766	3 900
Soetusmaksumus 31.12.2006	2 134	2 589	4 723
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-	(823)	(823)
Jääkmaksumus 31.12.2006	2 134	1 766	3 900

Kursivahe	2	15	17
Müük	-	(212)	(212)
Ümberliigitamine	-	3 733	3 733
Kulum	-	(77)	(77)
Jääkmaksumus 31.12.2007	2 136	5 225	7 361
Soetusmaksumus 31.12.2007	2 136	5 600	7 736
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-	(375)	(375)
Jääkmaksumus 31.12.2007	2 136	5 225	7 361

Seisuga 31.12.2007 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest (31.12.2006: kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest).

2007. aastal liigitati materiaalse põhivara lõpetamata ehitistest ümber kinnisvarainvesteeringuks ehitised summas 3733 tuhat krooni.

2006. aastal liigitati kinnisvarainvesteeringutest ümber varudesse maa summas 33 500 tuhat krooni ja materiaalseks põhivaraks ehitised summas 2432 tuhat krooni. Mahakandmine summas 2331 tuhat krooni kajastab mittevajalike laohoonete lammutamist.

Kinnisvarainvesteeringuid ei ole soetatud renditulu teenimiseks, vaid hoidmiseks väärtuse kasvu eesmärgil või arendamiseks tulevikus. Maatükil paiknevat ehitisi on kasutusrendi tingimustel ajutiselt välja renditud. Saadavad renditulud, tasutud halduskulud ja parenduskulud on ebaolulised.

Lisa 23 Materiaalne põhivara

<i>tuhandetes kroonides</i>	Maa	Ehitised	Hoonestus- õigus	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Lõpetamata ehitus	Ette- maksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2005	145	14 872	458	88 070	42 794	260 100	1 270	407 709
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2005	-	(2 464)	(76)	(39 188)	(24 276)	(142 701)	-	(208 705)
Jääkmaksumus 31.12.2005	145	12 408	382	48 882	18 518	117 399	1 270	199 004
Valuutakursside muutused	-	-	-	-	20	4	-	24
Soetamine	-	8 042	-	12 893	34 151	29 841	1 510	86 437
Müük	-	(142 592)	-	(586)	(25 137)	-	-	(168 315)
Ümberliigitamine	-	143 670	-	(440)	6 740	(146 691)	(2 780)	499
sh müügiotol põhivaraks	-	-	-	(733)	-	-	-	(733)
Mahakandmine	-	-	-	(3)	(165)	-	-	(168)
Kulum	-	(6 282)	(10)	(9 476)	(11 268)	-	-	(27 036)
Jääkmaksumus 31.12.2006	145	15 246	372	51 270	22 859	553	-	90 445
Soetusmaksumus 31.12.2006	145	18 682	458	92 430	51 257	553	-	163 525
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2006	-	(3 436)	(86)	(41 160)	(28 398)	-	-	(73 080)
Jääkmaksumus 31.12.2006	145	15 246	372	51 270	22 859	553	-	90 445
Valuutakursside muutused	-	-	-	-	57	-	-	57
Soetamine	15 798	4 695	-	33 766	16 543	5 465	8 230	84 497
Soetamine äriühenduste käigus	-	1 106	-	28 757	-	-	1 278	13 141
Müük	-	-	-	(2 181)	(738)	-	-	(2 919)
Ümberliigitamine	-	-	-	1 915	1 114	(5 982)	(780)	(3 733)
Mahakandmine	-	-	-	(250)	(136)	-	-	(386)
Kulum kasumiaruandes	-	(666)	(9)	(14 790)	(10 725)	-	-	(26 190)
Jääkmaksumus 31.12.2007	15 943	20 381	363	98 487	28 974	36	8 728	172 912

Soetusmaksumus 31.12.2007	15 943	24 627	458	153 587	64 970	36	8 728	268 349
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2007	-	(4 246)	(95)	(55 100)	(35 996)	-	-	(95 437)
Jääkmaksumus 31.12.2007	15 943	20 381	363	98 487	28 974	36	8 728	172 912

2006. aastal müüdi multifunktsionaalse hall Arena Riga tütaretevõtte SIA Merks poolt, mida on ülaltoodud tabelis kajastatud ehitiste müügina. Kasum vara müügist moodustas 122 053 tuhat krooni (lisa 7).

Renditud põhivara kohta on toodud andmed lisas 25, rendimaksete kohta lisas 26. Materiaalse põhivaraga ei ole tagatud kontserni kohustusi.

Lisa 24 Immateriaalne põhivara

<i>tuhandetes kroonides</i>	Tarkvara	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2005	2 371	2 847	5 218
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	(853)	-	(853)
Jääkmaksumus 31.12.2005	1 518	2 847	4 365
Soetamine	2 059	4 668	6 727
Müük	(46)	-	(46)
Kulum	(869)	-	(869)
Jääkmaksumus 31.12.2006	2 662	7 515	10 177
Soetusmaksumus 31.12.2006	4 368	7 515	11 883
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	(1 706)	-	(1 706)
Jääkmaksumus 31.12.2006	2 662	7 515	10 177
Soetamine	2 004	2 410	4 414
Ümberliigitamine	8 112	(8 112)	-
Kulum	(2 017)	-	(2 017)
Jääkmaksumus 31.12.2007	10 761	1 813	12 574
Soetusmaksumus 31.12.2007	14 443	1 813	16 256
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	(3 682)	-	(3 682)
Jääkmaksumus 31.12.2007	10 761	1 813	12 574

Ettemaksed immateriaalse põhivara eest on seotud eelseisva majandustarkvara uuendamisega kontsernis.

Lisa 25 Renditud vara

<i>tuhandetes kroonides</i>	kontsern	
	2007	2006
Kapitalirendi tingimustel soetatud vara		
Masinad ja seadmed		
Soetusmaksumus	90 195	49 324
Akumuleeritud kulum	(20 871)	(12 076)
sh aruandeperioodi kulum	(8 291)	(4 606)
Jääkmaksumus	69 324	37 248

Mittekatkestav kasutusrendi lepingu tingimustel renditud vara

Hoonestusõigus

Aruandeperioodi maksed	-	93
Järgmiste perioodide maksed:		
tasumised järgmisel aastal	475	93
tasumised 1...5 aastal	950	372
tasumised peale 5. aastat	9 482	3 806

Katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2007. aastal sõiduautode kasutusrendimakseid 11 675 tuhat krooni (2006: 8028 tuhat krooni). Ettevõttel puudub kavatsus kasutada aruandeperioodil kasutusrendi tingimustel renditud varade soodusostuoptiooni.

Lisa 26 Laenukohustused

<i>tuhandetes kroonides</i>	kontsem	
	2007	2006
Kapitalirendikohustused		
Rendimaksete nüüdisväärtus aasta alguses	25 851	25 098
Saadud	36 523	11 916
Tasutud	(14 260)	(11 163)
Rendimaksete nüüdisväärtus aasta lõpus	48 114	25 851
sh lühiajaline osa	11 879	8 367
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal	36 235	17 484
Aruandeperioodi intressikulu	3 272	1 316
Tulevaste rendimaksete miinimumsumma	51 404	27 402
sh lühiajaline osa	13 441	9 868
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal	37 963	17 534
Keskmine efektiivne intressimäär 5,7% (2006: 5,0%)		
Alusvaluutat EEK, EUR ja LVL		
Pangalaenuid		
Laenu jääk aasta alguses	417 276	292 567
Saadud	558 348	268 726
Tasutud	(345 739)	(144 017)
Kursivahe	658	-
Laenu jääk aasta lõpus	630 543	417 276
sh lühiajaline osa	273 965	275 425
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	356 578	141 851
Aruandeperioodi intressikulu	28 714	12 474
sh kapitaliseeritud intressikulu	20 975	-
Keskmine efektiivne intressimäär 7,0% (2006: 4,5%)		
Alusvaluutat LVL ja EUR		
Laenuid emaettevõttelt		
Laenu jääk aasta alguses	-	-
Saadud	19 035	-
Laenu jääk aasta lõpus	19 035	-
sh lühiajaline osa	19 035	-
Keskmine efektiivne intressimäär 4,9%		

Laenud muudelt ettevõtetelt

Laenu jääk aasta alguses	-	-
Saadud	4 900	-
Laenu jääk aasta lõpus	4 900	-
sh pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	4 900	-

Keskmine efektiivne intressimäär 6,0%

Laenud kokku

Laenude jääk aasta alguses	417 276	292 567
Saadud	582 283	268 726
Tasutud	(345 739)	(144 017)
Kursivahe	658	-
Laenude jääk aasta lõpus	654 478	417 276
sh lühiajaline osa	293 000	275 425
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	361 478	141 851
Laenukohustused kokku	702 592	443 127
sh lühiajaline osa	304 879	283 792
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	397 713	159 335

Pangalaenu intressimäärad on muutuvad sõltuvalt EURIBORI või RIGIBORI (Riia pankadevaheline intressimäär) liikumisest. Kontserni pangalaenuid jaotuvad vastavalt intressimäära muutuse lepingujärgse fikseerimise sagedusele alljärgnevalt:

<i>tuhandetes kroonides</i>	kontsern	
	2007	2006
kuni 6 kuud	354 423	271 458
6-12 kuud	276 120	145 818
Pangalaenuid kokku	630 543	417 276

Pangalaenude õiglase väärtus ei erine oluliselt nende bilansilisest maksumusest.

Laenu tagatised ja panditud varad on toodud lisa 31.

Lisa 27 Võlad ja ettemaksud

<i>tuhandetes kroonides</i>	kontsern	
	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	528 856	464 199
Võlad töövõtjatele	74 892	64 218
Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	26 979	19 998
füüsilise isiku tulumaks	10 720	5 884
sotsiaalmaks	17 654	13 654
maamaks	46	130
töötuskindlustusmaks	319	206
kohustusliku kogumispensioni makse	527	307
muud maksud	570	1 687
Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks kokku	56 815	41 866

Ehitustööde tellijatel saada (lisa 33)	161 725	276 940
Muud võlad		
intressivõlad	465	-
muud võlad	21 503	27 290
saadud ettemaksed	171 235	206 883
Muud võlad kokku	193 203	234 173
Võlad ja ettemaksed kokku	1 015 491	1 081 396

Lisa 28 Sihtfinantseerimine

2006. aastal toimusid SIA Merks tütarettevõttele kuuluvas multifunktsionaalses hallis Arena Riga maailmameistrivõistlused jäähokis. Riia linn toetas võistluste korraldamiseks vajaminevate vahendite soetamist ja võistluste läbiviimist 2005. aastal 22 225 tuhande kroonise rahalise abiga. Sihtfinantseering kasutati 2006. aastal jäähoki maailmameistrivõistluste korraldamiseks. Jäägi summas 1498 tuhat krooni arvelt kaetakse Riia linnale üleantava varudes kajastatud jääpuhastusmasina maksumus.

<i>tuhandetes kroonides</i>	kontsem	
	31.12.2007	31.12.2006
Jääk aasta alguses	1 498	22 225
Kasutatud	-	(20 727)
Jääk aasta lõpus	1 498	1 498

Lisa 29 Lühiajalised eraldised

<i>tuhandetes kroonides</i>	kontsem	
	2007	2006
Ehituse garantiikohustuse eraldis		
Jääk aasta alguses	9 662	8 463
Moodustatud	13 325	10 692
Kasutatud	(7 362)	(9 493)
Jääk aasta lõpus	15 625	9 662
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks		
Jääk aasta alguses	17 848	-
Moodustatud	20 541	17 848
Kasutatud	(5 877)	-
Jääk aasta lõpus	32 512	17 848
Eraldis ehitusprojekti võimalikuks katkestamiseks		
Jääk aasta alguses	-	6 664
Kasutatud	-	(6 664)
Jääk aasta lõpus	-	-
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks		
Jääk aasta alguses	4 054	6 090
Moodustatud	21 878	1 000
Kasutatud	(3 146)	(3 036)
Jääk aasta lõpus (lisa 36)	22 786	4 054

Muud eraldised		
Jääk aasta alguses	1 953	524
Moodustatud	2 480	1 953
Kasutatud	(2 144)	(524)
Jääk aasta lõpus	2 289	1 953
Lühiajalised eraldised kokku	73 212	33 517

Lisa 30 Muud pikaajalised võlad

<i>tuhandetes kroonides</i>	kontsern	
	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	11 091	10 352
Saadud ettemaksed	46 332	12 925
Muud pikaajalised võlad kokku	57 423	23 277

2007. aastal sai SIA Merks käsiraha ja ettemakseid korterite eest Riias, Skanstes'i tänaval summas 33 407 tuhat krooni (2006: 12 925 tuhat krooni). Korterid valmivad 2009. aastal.

Lisa 31 Laenu tagatis ja panditud vara

Võetud laenude ja muude kohustuste tagamiseks on sõlmitud järgmised lepingud:

ASi Merko Ehitus ja Hansapanga vahel:

Kommertsandileping vallasvarale summas 140 mln krooni (kommertsandi registris registreeritud esimese, teise ja viienda järjekoha all). Pandiga on tagatud garantiilepingutest ja arvelduslaenu lepingust tulenevad kohustused. Lisaks on sõlmitud hoise pandileping 2,5 mln krooni Puurmanni liiklussõlme I etapi ehitustööde garantiilepingu tagamiseks.

ASi Merko Ehitus ja SEB Panga vahel:

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

Tallinna Teede ASi, Hansapanga ja SEB Panga vahel:

Kommertsandileping vallasvarale summas 25 mln krooni (kommertsandi registris registreeritud esimese järjekoha all), kusjuures Hansapangale kuulub kommertsant 14/25 suuruses mõttelises osas ja SEB Pangale kuulub kommertsant 11/25 suuruses mõttelises osas.

Tallinna Teede ASi ja Hansapanga vahel:

Kommertsandileping vallasvarale summas 2 mln krooni (kommertsandi registris registreeritud teise järjekoha all). Pandidega on tagatud kõik pankade nõuded, mis tulenevad võlaõiguslikest lepingutest. Lisaks on sõlmitud hoise pandileping 2,4 mln krooni, millega on tagatud ehitusaegne garantii.

ASi Gustaf ja Hansapanga vahel:

Kommertsandileping vallasvarale summas 6 mln krooni garantiilepingute tagamiseks.

OÜ Gustaf Tallinn ja Hansapanga vahel:

Kommertsandileping vallasvarale summas 3,9 mln krooni garantiilepingute tagamiseks.

ASi Merko Tartu ja SEB Panga vahel:

Kommertsandileping vallasvarale summas 20,0 mln krooni. Pandiga on tagatud sõlmitud garantiilepingud.

SIA Merks ja Hansabanka vahel:

Kommertsandileping varale summas 3,0 mln Läti latti (67,3 mln krooni). Pandiga on tagatud garantiilepingutest ja laenulepingust tulenevad kohustused.

Laenulepingu summas 12,3 mln eurot (192,5 mln krooni) tagatiseks on seatud hüpoteegid 7 kinnistule Riias nende bilansilise maksumuse 17,36 mln Läti lati (389,4 mln krooni) ulatuses.

SIA Merks ja Nordea Banka vahel:

Laenulepingu limiidiga summas 40,5 mln Läti latti (909,2 mln krooni) tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistule Riias selle bilansilise maksumuse 35,0 mln Läti lati (785,8 mln krooni) ulatuses.

UAB Statyba ja Hansabankase vahel:

Kommertspandileping varale summas 6,0 mln Leedu litti (27,2 mln krooni). Pandiga on tagatud arvelduskrediidilepingust ja garantiilepingutest tulenevad kohustused.

Lisa 32 Aktsiakapital

2006. ja 2007.aastal aktsiakapitalis muutusi ei toimunud.

Seisuga 31.12.2007 jagunes aktsiakapital summas 177 000 tuhat krooni 17 700 tuhandeks nimeliseks aktsiaks nimiväärtusega 10 krooni.

Täiendav informatsioon on toodud lisa 36 lõigus *Kapitalijuhtimine*.

Lisa 33 Lõpetamata ehituslepingud

<i>tuhandetes kroonides</i>	kontsern	
	31.12.2007	31.12.2006
Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nende vastav kasum	5 570 285	4 016 033
Esitatud vahearved	(5 580 891)	(4 157 565)
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 15)	151 119	135 408
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 27)	(161 725)	(276 940)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed	171 235	86 326

Ehitustööde tellijatelt saadaolevad summad sisalduvad bilansireal *Nõuded ja ettemaksud*. Ehitustööde tellijatel saadaolevad summad sisalduvad bilansireal *Võlad ja ettemaksed*.

Lisa 34 Tehingud seotud osapooltega

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

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

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Merko Grupp. Seisuga 31.12.2007 ja 31.12.2006 kuulus ASile Merko Grupp 72% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

Kaubad ja teenused

<i>tuhandetes kroonides</i>	kontsern	
	2007	2006
Ostetud ehitusteenused		
Sidus- ja ühisettevõtted	86 123	91 732
Ühist kontrolli omavad ettevõtted	8 425	7 858
Ostetud ehitusteenused kokku	94 548	99 590
Osutatud ehitusteenused		
Sidus- ja ühisettevõtted	33 642	118 667
Ühist kontrolli omavad ettevõtted	1 576 911	986 301
Juhtkonna liikmed	10 027	5 970
Osutatud ehitusteenused kokku	1 620 580	1 110 938
Ostetud ehitusmaterjalid		
Muud seotud osapooled	211	208
Müüdnud kinnisvara		
Ühist kontrolli omavad ettevõtted	81 583	31 890

Antud laenuid seotud osapooltele on toodud lisas 16 *Antud laenuid*.

Saldod seotud osapooltega

<i>tuhandetes kroonides</i>	kontsern	
	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ja ettemaksud		
Nõuded ostjate vastu		
Sidus- ja ühisettevõtted	16 046	13 678
Ühist kontrolli omavad ettevõtted	182 802	141 050
Muud seotud osapooled	-	18
Lühiajalised laenuid		
Sidus- ja ühisettevõtted	7 000	24 750
Ühist kontrolli omavad ettevõtted	4 236	8 896
Intrassinõuded		
Sidus- ja ühisettevõtted	649	2 656
Ühist kontrolli omavad ettevõtted	-	32
Muud lühiajalised nõuded		
Ühist kontrolli omavad ettevõtted	-	6 890
Muud seotud osapooled	2	-
Ettemaksed teenuste eest		
Sidus- ja ühisettevõtted	-	1 068
Muud pikaajalised laenuid ja nõuded		
Pikaajalised laenuid		
Sidus- ja ühisettevõtted	5 725	-
Ühist kontrolli omavad ettevõtted	2 942	3 804

Laenukohustused

Lühiajalised laenud ja võlakirjad

Emaettevõtte	19 035	-
--------------	--------	---

Võlad ja ettemaksed

Võlad tarnijatele

Sidus- ja ühisettevõtted	11 098	9 414
Ühist kontrolli omavad ettevõtted	326	272
Muud seotud osapooled	6	7

Saadud ettemaksed

Ühist kontrolli omavad ettevõtted	16 094	16 551
-----------------------------------	--------	--------

Intressivõlad

Emaettevõtte	272	-
--------------	-----	---

Muud võlad

Sidus- ja ühisettevõtted	-	3 365
--------------------------	---	-------

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2007.aastal moodustatud allahindluseid.

Nõukogu, juhatuse liikmete ja tegevjuhtide töötasud

ASi Merko Ehitus nõukogu ja juhatuse liikmete ning tegevjuhtkonna brutotöötasu 2007. aastal oli 25 355 tuhat krooni (2006: 15 171 tuhat krooni).

Nõukogu ja juhatuse liikmete töösuhte lõpetamise hüvitised

Nõukogu ja juhatuse liikmete ennetähtaegse tagasikutsumise või volituste lõppemisel uue teenistuslepingu mittesõlmimisel on kohustus maksta hüvitist kokku summas 4410 tuhat krooni (2006: 4392 tuhat krooni).

Käendused

AS Merko Ehitus käendab:

- tütar-ettevõtte AS Merko Tartu laenulepingust tulenevaid kohustusi Sampo Panga ees summas 4841 tuhat krooni.
- tütar- ja konsolideerimisgrupi ettevõtete liisinglepingutest tulenevaid kohustusi Balti Autoliisingu ASi ees summas 4158 tuhat krooni (31.12.2006: 9883 krooni);
- ühisettevõtte OÜ Unigate laenulepingust tulenevaid kohustusi Hansapanga ees 1000 tuhat krooni (31.12.2006: 1000 tuhat krooni).

Kontserni käenduslepingute õiglase väärtus ei ole oluline summa, mistõttu ei ole bilansis seisuga 31.12.2007 ning seisuga 31.12.2006 sel-
lest tulenevat kohustust kajastatud.

Lisa 35 Tingimuslikud kohustised

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.

tuhandetes kroonides	kontsern	
	31.12.2007	31.12.2006
Ehitusaegne garantii tellijale	309 904	180 617
Pakkumusgarantii	23 761	72 352
Garantiiaja garantii	55 500	73 295
Ettemaksu garantii	68 756	105 478
Käendused (lisa 34)*	9 999	26 483
Maksegarantii	5 176	3 743
Avatud akreditiiv	11 218	-
Tingimuslikud kohustised kokku	484 314	461 968

* Lisaks lisa 34 kirjeldatud käendustele ei ole kontsern seisuga 31.12.2007 välja andnud kolmandate osapoolte kohustuste osas käendusi (31.12.2006: oli antud summas 8100 tuhat krooni).

Ehitusaegne garantii – garant tagab tellijale sõlmitud ehituslepingust tulenevate töövõtja kohustuste kohase täitmise.
 Pakkumusgarantii – garant tagab pakkumise korraldajale, et pakkuja sõlmib korraldajaga lepingu vastavalt pakkumise tingimustele.
 Garantiiaja garantii – garant tagab tellijale ehituse garantiiajal ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamise.
 Ettemaksu garantii – garant tagab ostjale/tellijale ettemaksu tagastamise juhul, kui tarnija ei tarni kaupa või osuta lubatud teenust.
 Maksegarantii – garant tagab kauba/teenuse eest tasumise kauba tarnimisel/teenuse osutamisel.

29. veebruaril 2008 esitati Merko Ehituse Läti filiaali vastu trahvinõue summas 7,5 miljonit krooni. Kontserni juhtkond on seisukohal, et märgitud nõue on esitatud neile alusetult, mistõttu eraldist ei ole moodustatud. Esimene kohtuistung antud küsimuses toimub 2008. aasta suvel.

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.

Lisa 36 Riskid

Krediidirisk

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

Finantsvara tuhandetes kroonides	Jaotus maksetähtaja järgi		Bilansiline väärtus	Tagatis
	1-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2007				
Raha ja üleöödeposiidid	53 838	-	53 838	-
Tähtajalised hoiused	151 726	-	151 726	-
Nõuded ostjatele	884 856	5 825	890 681	-
Ehitustööde tellijatelt saada	151 119	-	151 119	-
Antud laenud	41 135	8 667	49 802	30 000
Kokku	1 282 674	14 492	1 297 166	30 000

31.12.2006

Raha ja üleöödeposiidid	437 611	-	437 611	-
Tähtajalised hoiused	238 532	-	238 532	-
Nõuded ostjatele	551 362	4 672	556 034	-
Ehitustööde tellijatelt saada	135 408	-	135 408	-
Antud laenud	34 883	3 804	38 687	-
Kokku	1 397 796	8 476	1 406 272	-

Finantsvaradest on alla hinnatud nõudeid ostjate vastu. Laekumata arved summas 211 tuhat krooni (2006: 1370 tuhat krooni) on alla hinnatud 100%liselt.

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

Antud laenudest 19 903 tuhat krooni (31.12.2006: 37 450 tuhat krooni) moodustavad laenud ühist kontrolli omavatele ning sidusettevõtetele, millede majandustegevusest omatakse head ülevaadet ning seetõttu ei ole täiendavaid tagatise nõutud.

Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamus kontserni pangalaenude intressidest on ujuvad ning seotud EURIBORiga või ettevõtete asukohamaa pankadevahelise rahaturu intressidega. Kuna kontserni kapitalistruktuuris on intressikandvate kohustuste osakaal madal (31.12.2007 seisuga 18% bilansimahust), siis hindab juhtkond intressikeskkonna muutuste mõju kontserni tulemustele väheoluliseks.

Intressiriskide muutuste mõju finantskuludele.

Seisuga 31.12.2007 oli kontsernil intressikandvaid võlakohustusi 702 592,6 tuhande krooni eest, millest 10,6 tuhat krooni oli kohustuste jääk Eesti kroonides, 79 624,0 tuhat krooni Leedu lühtides, 382 230,8 tuhat krooni Läti lühtides ja 240 727,3 tuhat krooni eurodes. Laenude intressid sõltusid ettevõtte asukohamaa pankadevahelise rahaturu 3-12 kuuliste laenude baasintressidest.

Juhtkond usub, et järgneva 12 kuu jooksul langetab Euroopa Keskpank euro baasintresse, mille tulemusena toimub EURIBORi alanemine ca 50 baaspunkti võrra. Samal ajal ootame Balti riikide rahvusvaluutas antud laenude baasintresside kallinemist ca 75 baaspunkti võrra. Eeldusel, et aasta jooksul võlakohustuste maht ja struktuur ei muutu, kaasneks: 1) EURIBORi alanemise/kallinemisega -50/+50 baaspunkti võrra ettevõtte intressikulude muutus -/+1195,6 tuhat krooni ; 2) rahvusvaluutades võetud laenude baasintresside tõusu/langusega +75/-75 baaspunkti finantseerimiskulude kasv/kahanemine +/-3 476,1 tuhande krooni võrra.

Valuutarisk

Kontserni tegevus toimub Eesti kroonides, Läti lühtides ning Leedu lühtides. Eesti kroon, Läti lüht ja Leedu lüht on seotud euroga. Läti lüht kurs on 1 EUR = 0.702804 LVL +/-1%. Valuutariskide elimineerimiseks sõlmitakse olulised välislepingud ja pikaajalised laenulepingud eurodes.

Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2007 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (current ratio) 2,4 (31.12.2006: 2,0) ning maksevõime kattekordaja (quick ratio) 1,0 (31.12.2006: 1,1). Täiendavalt lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediitiasutustelt võetud käibekrediite. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 90 mln krooni. Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõttel 150 mln kroonine käibelaenu limiit ASlt Merko Grupp. Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur: kõrge omakapitali määr – 52% bilansimahust ning madal võlakohustuste osakaal – 18% bilansimahust, muutuv majanduskliimas ettevõtte usaldusvääruse kreditoride jaoks ning parandab oluliselt olemasolevate finantskohustuste pikendamise ning täiendavate käibevahendite kaasamise teostatavust.

Finantsvara/kohustused tuhandetes kroonides	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtes
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2007					
Vara					
Raha ja üleöödeposiidid	53 838	-	-	53 838	53 838
Tähtaajalised hoiused	151 726	-	-	151 726	151 726
Nõuded ostjate vastu	884 856	-	5 825	890 681	890 681
Maksude ettemaksed *	40 528	-	-	40 528	40 528
Ehitustööde tellijatelt saada	151 119	-	-	151 119	151 119
Laenud ja intressid	779	42 431	8 667	51 877	51 877
Muud lühiajalised nõuded	3 662	-	-	3 662	3 662
Kokku	1 286 508	42 431	14 492	1 343 431	1 343 431
Kohustused					
Võlad tarnijatele	528 856	-	11 091	539 947	539 947
Võlad töövõtjatele	74 892	-	-	74 892	74 892
Maksuvõlad	73 533	-	-	73 533	73 533
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed **	91 535	213 344	397 713	702 592	702 592
Muud võlad	7 991	13 977	-	21 968	21 968
Kokku	776 807	227 321	408 804	1 412 932	1 412 932

31.12.2006**Vara**

Raha ja üleöödeposiidid	437 611	-	-	437 611	437 611
Tähtaajalised hoiused	238 532	-	-	238 532	238 532
Nõuded ostjate vastu	551 362	-	4 672	556 034	556 034
Maksude ettemaksed *	38 981	-	-	38 981	38 981
Ehitustööde tellijatelt saada	135 408	-	-	135 408	135 408
Laenud ja intressid	583	37 213	3 804	41 600	41 600
Muud lühiajalised nõuded	1 549	-	-	1 549	1 549
Kokku	1 404 026	37 213	8 476	1 449 715	1 449 715

Kohustused

Võlad tarnijatele	464 199	-	10 352	474 551	474 551
Võlad töövõtjatele	64 218	-	-	64 218	64 218
Maksuvõlad	60 734	-	-	60 734	60 734
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed **	56 758	227 034	159 335	443 127	443 127
Muud võlad	5 458	21 832	-	27 290	27 290
Kokku	651 367	248 866	169 687	1 069 920	1 069 920

* Maksude ettemaksed ei vasta küll finantsvara definitsioonile, kuid need vähendavad tulevikus maksuvõla finantskohustuse negatiivse rahavoo summat.

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

Kapitalijuhtimine

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

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

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

Vastavalt AS Merko Ehituse kehtivale põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital 17 700 tuhandest lihtaktsiast nimiväärtusega 10 krooni ning aktsiaseltsi põhikirja muutmata võib ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 85–340 mln krooni. Seisuga 31.12.2007 oli AS Merko

Ehitus aktsiakapital 177 000 tuhat krooni ja netovara 2 049 696 tuhat krooni ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigi kehtestatud nõuetele.

Kapitali juhtimisel juhindutakse printsipiibist tagada ettevõtte usaldusväärsus, jätkusuutlik areng ning aktsionäride vara läbi majandus-tsükli, millest tulenevalt jälgitakse, et ettevõtte omakapitali suhe varadesse oleks igal ajahetkel vähemalt 45 % (31.12.2007: 52%, 31.12.2006: 50%) ning intressi kandvate kohustuste suhe varadesse ei ületaks 25% (31.12.2007: 18%, 31.12.2006: 14%).

Juriidiline risk

15. oktoobril 2007. aastal esitas prokuratuur ASle Merko Ehitus ning ettevõtte nõukogu esimehele Toomas Annusele kahtlustuse altkäemaksu andmises ja usalduse kuritarvitamises. Esitatud kahtlustus on juhatuse hinnangul meelevaldne ning toetub paljuski tööstusharu praktika ja ettevõtlusega seotud riskide eluvõõrale tõlgendusele ning oskamatusel hinnata aja mõju sündmustele ja kinnisvara hindadele. Juhtkond on seisukohal, et ettevõtte on järginud oma tegevuses Eesti Vabariigi kehtivaid seadusi ja tööstusharu head tava. Ettevõtte teoreetiline maksimaalne karistus süüdimõistva kohtulahendi korral on 250 mln kroonise trahvi määramine ning ettevõtte sundlikvideerimine. Juhtkonna hinnangul puudub *de facto* alus süüdimõistva otsuse põhistamiseks ning eraldist antud küsimuses ei ole moodustatud (v.a eraldis õigusabikulude katteks).

Tulenevalt kontserni põhitegevusega seotud lepingute, regulatsioonide ning seaduste erinevast tõlgendusest eksisteerib risk, et mõni tellija, töövõtja või järelevalveorgan hindab ettevõtte tegevust seaduste või lepingute järgimisel ettevõtte erinevatel alustel ning vaidlustab ettevõtte tegevuse seaduslikkuse.

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.12.2007 moodustatud eraldis summas 22 786 tuhat krooni (31.12.2006: 4054 tuhat krooni), (lisa 29).

Õiglane väärtus

Finantsvarade ja -kohustuste bilansiline väärtus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Lisa 37 Nõukogu ja juhatuse liikmetele ning nende lähikondsetele kuuluvate aktsiate arv

Seisuga 31.12.2007 AS Merko Ehitus nõukogu ja juhatuse liikmed ja nende lähikondlased ei omanud Merko Ehituse aktsiaid, v.a Toomas Annuse ja Tõnu Toomiku osalus läbi ASi Merko Grupp.

Lisa 38 Enam kui 5% osalusega aktsionärid

	Aktsiad	Osalus %
AS Merko Grupp	12 742 686	71,99
ING Luxembourg S.A. kliendid	909 500	5,14

Lisa 39 Bilansipäevajärgsed sündmused

14. märtsil 2008 otsustasid ASi Merko Ehitus juhatus ja nõukogu ühisel koosolekul restruktureerida ettevõtte ning eraldada majandustegevus maadevahetuse kriminaalasjast. Ettevõtte juhtkonna hinnangul tagab ettevõtte restruktureerimine parimal viisil ettevõtte jätkusuutliku arengu ning aktsionäride ja töötajate huvid pikale veninud maadevahetuse kriminaalasjas.

2005. aastal alustatud maadevahetuse kriminaalaja venimine, sellega kaasnev ebaselgus ning spekulatsioonid ajakirjanduses on hakanud pärssima ettevõtte majandustegevust ning kahjustavad ettevõtte ja selle aktsionäride huve. Rakendamiseks kaasnevate juriidiliste ning majanduslike tagajärgede hindamiseks ning protsessi läbiviimiseks on ettevõtte sõlminud nõustamislepingud investeerimispannaga GildBankers ja advokaadibürooga Tarko & CO.

15. aprillil 2008 esitas AS Merko Ehitus juhtkond ettevõtte restruktureerimiskava, mille kohaselt jagatakse AS Merko Ehitus selliselt, et AS Merko Ehituse ettevõtte (s.t vara, kohustused ning lepingud ja ärinimi), v.a 300 mln krooni ulatuses likviidseid varasid, eraldatakse ja antakse üle asutatavale äriühingule. Iga aktsiaseltsi aktsionär saab jagunemise tulemusel iga AS Merko Ehitus aktsia kohta ühe Uus Merko aktsia ning Uus Merko noteeritakse Tallinna Börsil nii kiiresti kui võimalik. AS Merko Ehitus ärinimi muudetakse ning ettevõtte aktsiad jäävad Tallinna Börsil noteerituks, ühingu ainsaks juhatuse liikmeks saab Toomas Annus.

Jagunemiseks koostab AS Merko Ehitus juhatus jagunemiskava, milles nähakse ette jagunemise üksikasjad, sh Uus Merko aktsiakapitali suurus, juhatuse ning nõukogu liikmed, aktsionäridele üleantavate Uus Merko aktsiate jaotus ja asendussuhe, aktsiate üleandmise tingimused, Uus Merkole üleantava vara ja kohustuste nimekiri. Lisaks koostab juhatus jagunemisaruaande, milles selgitatakse õiguslikult ning majanduslikult jagunemist.

Jagunemiskava esitatakse heakskiitmiseks AS Merko Ehitus aktsionäride üldkoosolekul. Otsuse vastuvõtmiseks peab selle poolt hääletama vähemalt 2/3 üldkoosolekul esindatud häältest.

Lisa 40 Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

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

KASUMIARUANNE

<i>tuhandetes kroonides</i>	emaettevõtte	
	2007	2006
Müügitulu	2 466 908	2 111 887
Müüdud toodangu kulu	(2 194 892)	(1 834 444)
Brutokasum	272 016	277 443
Turustuskulud	(16 439)	(12 591)
Üldhalduskulud	(121 424)	(63 775)
Muud äritulud	24 683	19 323
Muud ärikulud	(14 413)	(4 782)
Ärikasum	144 423	215 618
Finantstulud (-kulud)	(861)	2 226
Finantstulud (-kulud) investeringuult tütaretevõtetesse	124 079	113 488
Finantstulud (-kulud) investeringuult sidus- ja ühissetevõtetesse	4 000	2 499
Aruandeaasta puhaskasum	271 641	333 831

Emaettevõtte müügitulu jaotus vastavalt Äriseadustiku §4 lõige 6 alusel kehtestatud Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile EMTAK:

EMTAKI kood		emaettevõtte	
		2007	2006
Ehitusteenuste müük			
4120	sh elamute ja mitteeluhoonete ehitus	1 577 180	980 529
4110	hoonestusprojektide arendus	205 982	451 609
4211	teede ja kirteede ehitus	107 501	99 693
4221	vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	388 160	318 441
4222	elektri- ja sidevõrkude ehitus	53 113	62 327
4291	vesiehitus	29 845	141 372
4213	silla- ja tunneliehitus	28 787	-
4299	mujal liigitamata rajatiste ehitus	16 994	55 999
	Ehitusteenuste müük kokku	2 407 562	2 109 970
Kinnisvaraalne tegevus			
6810	sh enda kinnisvara ost ja müük	58 500	-
6820	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	846	1 917
	Kinnisvaraalne tegevus kokku	59 346	1 917
	Müügitulu kokku	2 466 908	2 111 887

BILANSS

	emaettevõte	
<i>tuhandetes kroonides</i>	31.12.2007	31.12.2006
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	107 000	311 059
Nõuded ja ettemaksud	964 874	948 507
Ettemakstud tulumaks	1 433	1 451
Varud	373 734	154 132
Käibevara kokku	1 447 041	1 415 149
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad või osad	318 069	229 604
Sidus- ja ühissettevõtete aktsiad või osad	3 540	3 540
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	338 763	129 326
Materiaalne põhivara	15 681	12 653
Immateriaalne põhivara	8 801	6 197
Põhivara kokku	684 854	381 320
VARAD KOKKU	2 131 895	1 796 469
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	262 391	32 463
Võlad ja ettemaksud	534 169	617 514
Tulumaksukohustus	9	-
Lühiajalised eraldised	59 380	18 727
Lühiajalised kohustused kokku	855 949	668 704
Pikaajalised kohustused		
Muud pikaajalised võlad	5 690	5 250
KOHUSTUSED KOKKU	861 639	673 954
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	177 000	177 000
Kohustuslik reservkapital	17 700	17 700
Jaotamata kasum	1 075 556	927 815
OMAKAPITAL KOKKU	1 270 256	1 122 515
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	2 131 895	1 796 469

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Emaettevõtte <i>tuhandetes kroonides</i>	Aktsiakapital	Kohustuslik reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	177 000	8 850	691 334	877 184
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	333 831	333 831
Reservkapitali suurendamine	-	8 850	(8 850)	-
Dividendid	-	-	(88 500)	(88 500)
Saldo 31.12.2006	177 000	17 700	927 815	1 122 515
Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(233 144)
Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				704 571
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2006				1 593 942
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	271 641	271 641
Dividendid	-	-	(123 900)	(123 900)
Saldo 31.12.2007	177 000	17 700	1 075 556	1 270 256
Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(321 609)
Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				1 067 110
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2007				2 015 757

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

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	emaettevõte	
<i>tuhandetes kroonides</i>	2007	2006
Äritegevuse rahavoog		
Ärikasum	144 423	215 618
Korrigeerimised:		
põhivara kulum ja väärtuse langus	6 462	7 648
(kasum) kahjum põhivara müügist	57	(107)
valmidusastme meetodil ehituslepingute tulu korrigeerimine	19 786	(102 843)
intressitulu äritegevusest	(24 585)	(17 913)
eraldiste muutus	49 203	9 697
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	(220 877)	(214 673)
Varude muutus	(219 603)	(60 913)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	(6 242)	147 513
Makstud intressid	(7 513)	(931)
Äritegevuse rahavoog kokku	(258 889)	(16 904)
Investeeringustegevuse rahavoog		
Tütarettevõtete soetus	(65 807)	(69 834)
Tütarettevõtete müük	500	25 039
Sidusettevõtete müük	-	1 847
Muude finantsinvesteeringute müük	-	3 004
Materiaalse põhivara soetus	(5 459)	(7 501)
Materiaalse põhivara müük	151	155
Immateriaalse põhivara soetus	(3 332)	(4 570)
Antud laenud	(283 278)	(303 095)
Antud laenude tagasimaksed	161 502	510 324
Saadud intressid	18 223	20 379
Saadud dividendid	128 079	88 579
Investeeringustegevuse rahavoog kokku	(49 421)	264 327
Finantseerimistegevuse rahavoog		
Saadud laenud	259 651	33 242
Laenude tagasimaksed	(30 436)	(5 165)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	(1 063)	-
Makstud dividendid	(123 900)	(88 500)
Finantseerimistegevuse rahavoog kokku	104 252	(60 423)
Raha ja raha ekvivalentide muutus	(204 058)	187 000
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	311 059	124 033
Valuutakursside muutuste mõju	(1)	26
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	107 000	311 059

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS Merko Ehitus aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Merko Ehitus ja selle tütaretevõtete (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2007, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamiseta; asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine; ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust 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 omandamiseks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning 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 raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.



Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers



Tiit Raimla
Vannutatud audiitor

30. aprill 2008

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

kroonides

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 281 092 636
2007. aasta puhaskasum	545 049 316
Kokku jaotamata kasum seisuga 31.12.2007	1 826 141 952

Tulenevalt vajadusest tagada ettevõtte likviidsus ning investeerimisvalmidus halvenevas majanduskeskkonnas teeb juhatus ettepaneku kasumit mitte jaotada.

Tõnu Toomik

juhatuse esimees



15.04.2008

Alar Lagus

juhatuse liige



15.04.2008

Veljo Viitmann

juhatuse liige



15.04.2008

Andres Agukas

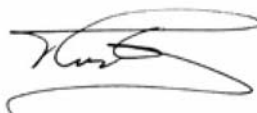
juhatuse liige



15.04.2008

Tõnu Korts

juhatuse liige



15.04.2008

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2007. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

AS Merko Ehitus juhatus on koostanud 2007. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Tõnu Toomik juhatusesimees 15.04.2008



Alar Lagus juhatuseliige 15.04.2008



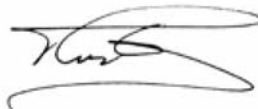
Veljo Viitmann juhatuseliige 15.04.2008



Andres Agukas juhatuseliige 15.04.2008



Tõnu Korts juhatuseliige 15.04.2008



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 30.04.2008



Teet Roopalu nõukoguliige 30.04.2008



Jaan Mäe nõukoguliige 30.04.2008



KONTSERNI MERKO EHTUS ANALÜÜSIVATE ETTEVÕTETE KONTAKTANDMED

AS Hansapank

Liivalaia 8 Tallinn, 15040 Eesti
Tel: +372 631 0310
Faks: +372 631 0410
e-mail: hansa@hansa.ee
www.hansa.ee

AS Suprema Securities

Tartu mnt. 2 Tallinn, 10145 Eesti
Tel: +372 640 5700
Faks: +372 640 5701
e-mail: suprema@suprema.ee
www.suprema.com

AS Lõhmus, Haavel & Viisemann

Tartu mnt. 2 Tallinn, 10145 Eesti
Tel: +372 680 0457
Faks: +372 680 0402
e-mail: research@lhv.ee
www.lhv.ee

Orion Securities ASA

A. Tumeno 4 Vilnius, LT-01109 Leedu
Tel: +370 5 247 8339
Faks: +370 5 278 4487
E-mail: orion@securities.no
www.securities.no



