



AS MERKO EHITUS KONTSERN

2012. aasta 12 kuu ja IV kvartali konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

Ärinimi: AS Merko Ehitus

Põhitegevusala: ehituse peatöövõtt

Äriregistrikood: 11520257

Aadress: Järvevana tee 9G 11314 Tallinn

Postiaadress: Pärnu mnt. 141 11314 Tallinn

Telefon: +372 650 1250

Faks: +372 650 1251

E-post: merko@merko.ee

Kodulehekülg: www.merko.ee

Majandusaasta: 01.01.2012 – 31.12.2012

Aruandeperiood: 01.01.2012 – 31.12.2012

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

Juhatus: Andres Trink, Viktor Mõisja

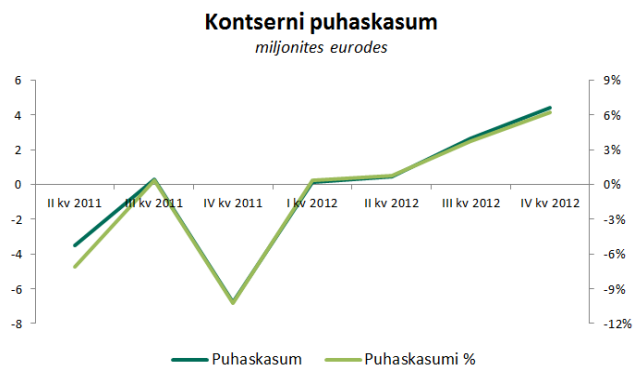
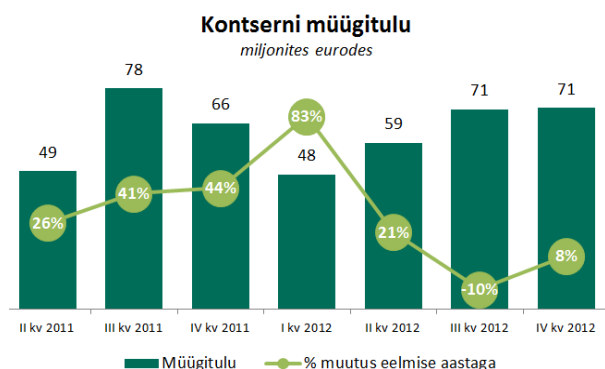
Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANNE.....	13
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	13
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	15
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	16
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	17
LISAD.....	18
Lisa 1 Kasutatud arvestuspõhimõtted.....	18
Lisa 2 Tegevussegmendid.....	18
Lisa 3 Müüdü toodangu kulu.....	20
Lisa 4 Puhaskasum aktsia kohta.....	20
Lisa 5 Raha ja raha ekvivalendid.....	21
Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed.....	21
Lisa 7 Varud.....	21
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	22
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud.....	22
Lisa 10 Materiaalne põhivara.....	22
Lisa 11 Immateriaalne põhivara.....	23
Lisa 12 Laenukohustused.....	23
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed.....	24
Lisa 14 Lühiajalised eraldised.....	24
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega.....	24
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused.....	28
JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE.....	29

TEGEVUSARUANNE

Kokkuvõte 12 kuu tulemustest



- ❖ **Kasumlikkus paranenud:** 2012. aasta IV kvartali puhaskasum oli 4,42 mln eurot (III kvartal 2012: 2,62 mln eurot), mis näitab positiivset trendi kasumlikkuse paranemise suunas ning samuti lisandus viimases kvartalis Läti korterite müügist saadud kasum. 12 kuu puhaskasum oli 7,63 mln eurot (12 kuud 2011: puhaskahjum 14,08 mln eurot).
- ❖ **Müügitulu kasvanud:** 2012. aasta IV kvartali müügitulu oli 71,40 mln eurot (III kvartal 2012: 70,87 mln eurot), mis on kasvanud 5,47 mln euro võrra võrreldes IV kvartali tulemusega eelmisel aastal. 12 kuu müügitulu kokku 249,13 mln eurot, mis on 13,6% võrra suurem kui müügitulu samal perioodil eelmisel aastal (12 kuud 2011: 219,32 mln eurot).
- ❖ **Tugev rahaline positsioon:** aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 35,32 mln eurot, omakapital 116,93 mln eurot (52,0% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2011. aasta seisuga olid vastavalt 18,65 mln ja 109,24 mln eurot (49,6% bilansimahust). Kontserni netovõlg oli seisuga 31. detsember 2012 0,19 mln eurot (31. detsember 2011: 21,69 mln eurot; 30. september 2012: 25,94 mln eurot).
- ❖ **Teostamata tööde jääk stabiilne:** 2012. aasta IV kvartalis sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahus 49 mln eurot (IV kvartal 2011: 32 mln eurot) ning teostamata tööde jääk on seisuga 31. detsember 2012 oli 190 mln eurot (31. detsember 2011: 166 mln eurot).

Üldinfo ja struktuuris toimunud olulisemad muutused

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

Valdusettevõtte AS Merko Ehitus juhatus tegutseb 2-liikmelisena: Andres Trink ja Viktor Mõisja.

Juhatuse ja nõukogu tutvustus on toodud aruande lisa number 15 ning avalikustatud koos teenistuskäigu ja piltidega ettevõtte kodulehel: www.merko.ee.

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

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

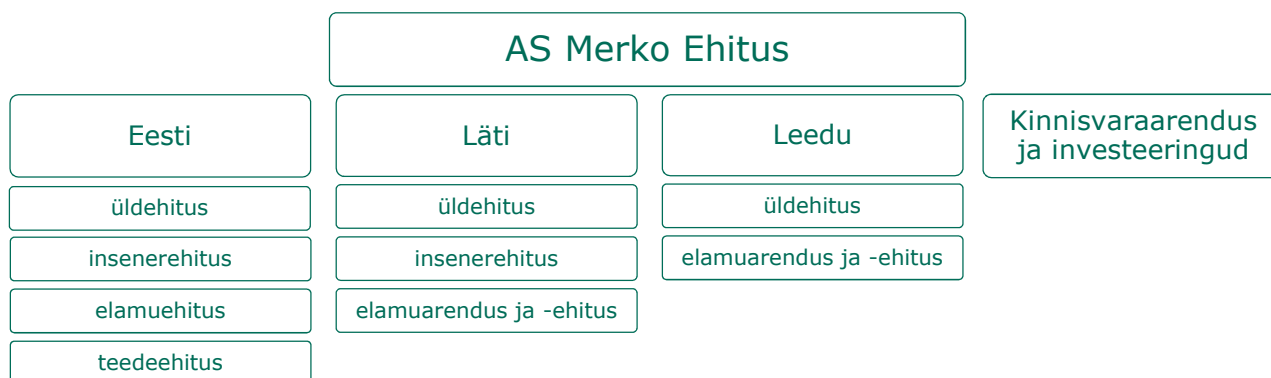
Seoses Leedu äristrateegia ülevaatamisega otsustas UAB Merko Statyba nõukogu lõpetada veemajanduse projektide elluviimise Leedu turul ja keskenduda üldehitus- ning korteriarenduse valdkonnale.

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

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

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

AS Merko Ehitus tütaretevõtete äristrateegia fookus 2012. aastal oli kasumlikkuse parandamisel, kulubaasi efektiivsusel ja pikaajalise likviidsuspositsiooni tugevdamisel, keskendudes ehituse peatöövõtu ja kinnisvara arendustegevusele oma koduturgudel Eestis, Lätis ja Leedus. Kontserni ärivaldkondade struktuur seisuga 31. detsember 2012 on alljärgnev:



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

Rahvusvahelise Olümpiakomitee (ROK) auhind - Sport ja keskkond

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

Ettevõtluse Auhind - 2012

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

Euromoney – Real Estate Survey 2012

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

Äritegevus

Kontserni olulisemad näitajad (miljonites eurodes):

	12k 2012	12k 2011	IV kv 2012	IV kv 2011
Müügitulu				
Eesti	202,1	162,2	49,3	55,1
Läti	38,3	41,8	19,4	9,9
Leedu	8,7	15,3	2,7	0,9
Müügitulu kokku	249,1	219,3	71,4	65,9
Ärikasum (EBIT)	7,4	(13,3)	4,4	(6,6)
emaettevõtte omanike osa	7,6	(14,1)	4,4	(6,8)
mittekontrolliva osaluse osa	(0,0)	(0,1)	0,1	(0,0)
Puhaskasum	7,6	(14,2)	4,5	(6,8)
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,43	(0,80)	0,25	(0,38)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	35,3	18,5	35,3	18,5

Merko Ehitus kontserni 2012. aasta 12 kuu müügitulu oli 249,1 mln eurot, sh 71,4 mln eurot IV kvartalis. Perioodi müügituludest teeniti: Eestis 81,1%, Lätis 15,4% ja Leedus 3,5%. Võrrelduna 2011. aasta 12 kuuga kasvas kontserni müügitulu 13,6% peamiselt Eestis suurenenud insenertehniliste projektide ja korteriarenduste müügitulude arvelt kõigis kolmes Balti riigis. Ehituse müügituludest suurim osa on jätkuvalt seotud EL struktuurivahendite kaasamise kaudu finantseeritud projektidega.

2012. aasta 12 kuuga müüdi 235 korterit kogumaksumusega 25,0 mln eurot (käibemaksuta), (2011. aasta 12 kuud vastavalt: 159 korterit ja 18,2 mln eurot). Viimases kvartalis müüdi 116 korterit kogumaksumusega 12,3 mln eurot (käibemaksuta), võrreldes 46 müüdüd korteriga IV kvartalis 2011. IV kvartalis valmisid 115-korteriga korterelamu Riias Skansteese tänaval ning 68-korteriga korterelamu Vilniuses Mokslininkų tänaval. Perioodi lõpus on Merko Ehitus kontsernil kokku varudes müümata 155 valmishitatud korterit (55 Eestis, 47 Lätis ja 53 Leedus).

Alljärgnevas tabelis on toodud töösolevad korteriprojektid:

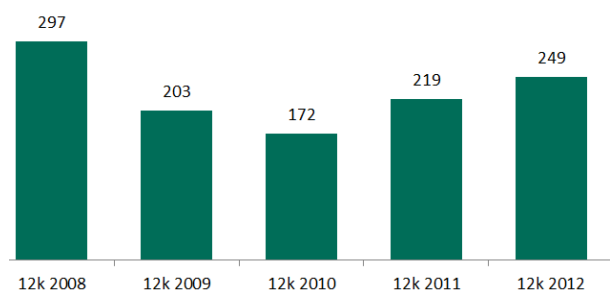
	Linn	Valmimisaeg	Korterite arv
Räägu 9	Tallinn	2013. aasta suvi	20
Eha tn 4 / Paldiski mnt 17	Tallinn	2013. aasta suvi	27
Vaarika tn 5	Tartu	2013. aasta suvi	15
Pallasti 46, 48, 50	Tallinn	2013. aasta sügis	69
Grostonas 17	Riia	2013. aasta sügis	62
Tedre 55	Tallinn	2014. aasta kevad	47
Kokku			240

Täiendavalt on aastast 2007 ja 2011 külmutatud 311 korteri ehitustegevus.

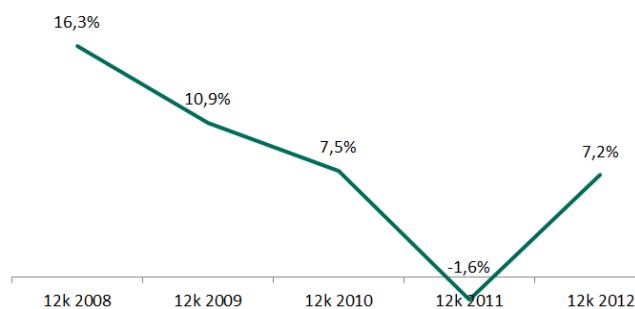
Kinnisvaraturg on muutunud selektiivsemaks ning enne iga projekti alustamist on riskide hindamisel olulisel kohal projekti asukoht, arendusmaht, plaanilahendused ning sihtgrupp. Arvestades madalat laenuintresside keskkonda ja piiratud pakkumist uute korterite turul viimase kolme aasta jooksul on nõudlus ja tehinguaktiivsus korteriturul mõõdukalt kasvanud.

Kontserni müügitulu

miljonites eurodes

**Kontserni brutokasumimarginaal**

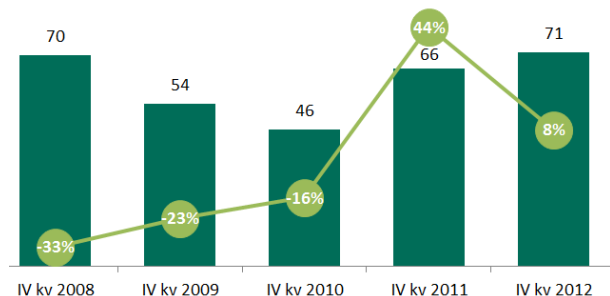
protsentides



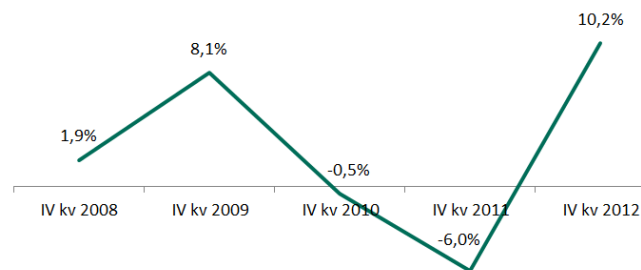
2012. aasta 12 kuuga teenis kontsern arendus- ja ehitustegevusest brutokasumit 17,9 mln eurot (2011. aasta 12 kuuga brutokahjum 3,6 mln eurot). Ehitustegevuse sesoonsuse mõju 2012. aasta 12 kuu tulemustele võrreldes varasemate aastatega oli väheoluline. Arvestades asjaolu, et III kvartal on kalendriaasta lõikes reeglina aktiivsem ehitusperiood, õnnestus siiski IV kvartalis suurendada müügitulu eelmise kvartaliga võrreldes 0,5 mln euro võrra. Omapoolse panuse sellesse andis korterite müük summas 12,3 mln eurot, mis moodustas 49,0% korterite aastastest müügitulust. Peamiselt eelpool nimetatud tulemuse mõjul on ka kvartali müügi tulemus 8,3% kõrgem võrreldes eelmise aastaga. Uued kasumlikud projektid ning korteriarenduste realiseerimine IV kvartalis on kaasa toonud brutokasumi positiivse trendi võrreldes sama perioodiga eelmisel aastal. Lisaks avaldab positiivset mõju probleemsetest projektidest tekkinud kahjumi kajastamine juba eelmistes perioodides. Samadest põhjustest tulenevalt on brutokasumimarginaal paranenud 8,8% võrra (2012. aasta 12 kuud: 7,2%) võrreldes 2011. aasta 12 kuuga (-1,6%). Arvestades tihenevat konkurentsiolekorda ehitussektoris, on brutomarginaali hoidmine samal tasemel ehitusvaldkonna tütarettevõtete jaoks suur väljakutse.

Kontserni kvartaalne müügitulu

miljonites eurodes

**Kontserni kvartaalne brutokasumimarginaal**

protsentides



Kontserni 2012. aasta 12 kuu maksude-eelne kasum oli 7,9 mln eurot ning puhaskasum 7,6 mln eurot võrreldes 14,0 mln euro suuruse maksude-eelse kahjumi ja 14,1 mln euro suuruse puhaskahjumiga 2011. aastal.

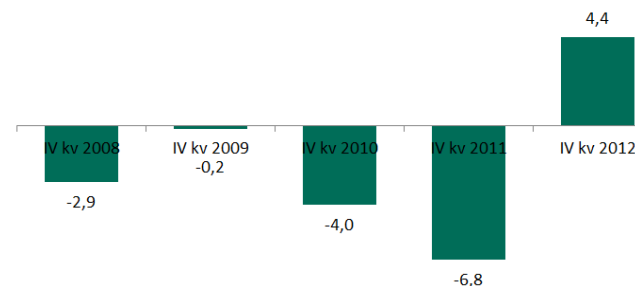
Kontserni 2012. aasta IV kvartali puhaskasum oli 4,4 mln eurot võrreldes 6,8 mln euro suuruse puhaskahjumiga 2011. aasta IV kvartalis. 2011. aasta viimase kvartali tulemust mõjutas enim varude allahindlus 6,0 mln eurot.

Kontserni puhaskasum

miljonites eurodes

**Kontserni kvartaalne puhaskasum**

miljonites eurodes



31. detsembri 2012 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfelli 190 mln eurot võrreldes 166 mln euroga 31. detsember 2011. Lepingute portfellis ei kajasta kontsern omaarenduslikke elamuehitusprojekte ning kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid töid.

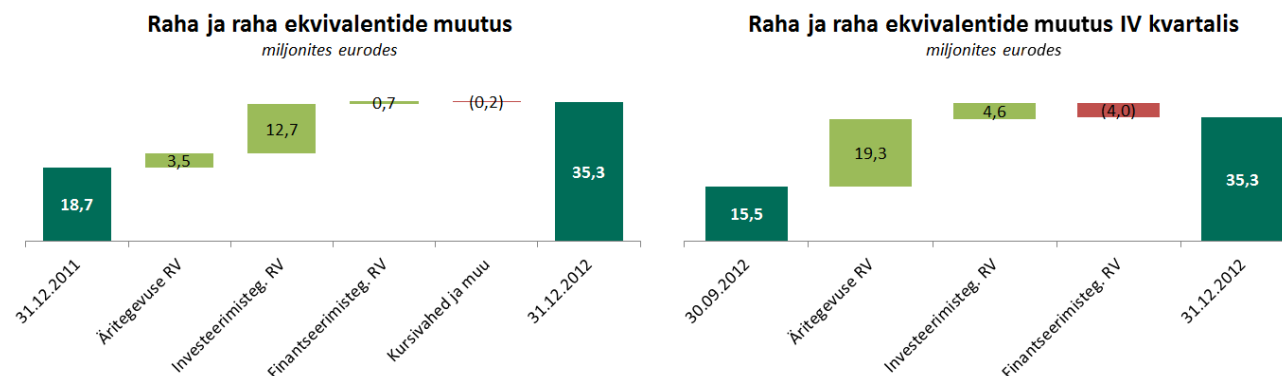


Uusi lepinguid sõlmiti viimase 12 kuu jooksul 247 mln euro ulatuses (ilma korterite müügita) võrreldes 168 mln euroga eelmisel aastal. Alljärgnevalt on toodud suuremad ehituslepingud, mis on sõlmitud 2012. aasta IV kvartalis:

Lepingu lühikirjeldus	Maksumus mln eurot
Vääna-Jõesuu vee- ja kanalisatsioonitorustiku ehitustööd Osa 2 ja 3	14,6
Narva-Jõesuu ÜVVK-torustike, rek ja laiendamise projekteerimis-ehitustööd, Osa 1 ja 2	8,8
Riia Tehnikaülikooli elektroonika ja telekommunikatsiooni teaduskond	6,6
Tõrva linna ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike projekteerimis-ehitustööd	5,6

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

Kontserni rahaliste vahendite seis on paranenud. Aruandeperioodi lõpus oli Merko Ehitus kontsernil rahalisi vahendeid 35,3 mln eurot, 2011. aasta seisuga 18,7 mln eurot. Aastaga on valdusettevõtte AS Merko Ehitus strateegiline rahaposisioon ja investeerimisvõimekus tugevnenud.



12 kuu äritegevuse rahavoog oli positiivne 3,5 mln eurot (2011. aasta 12 kuud: negatiivne 12,3 mln eurot), investeeringustegevuse rahavoog positiivne 12,7 mln eurot (2011. aasta 12 kuud: 8,7 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog positiivne 0,7 mln eurot (2011. aasta 12 kuud: 12,1 mln eurot). Äritegevuse rahavoogu mõjutas enim äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete negatiivne muutus 8,2 mln eurot, ärikasum 7,4 mln eurot ja äritegevusega seotud kohustuste ja varude positiivne muutus 5,4 mln eurot. Kontserni äritegevuse

TEGEVUSARUANNE

rahavood on viimases kvartalis positiivsed summas 19,3 mln eurot võrreldes 9,9 mln euroga IV kvartal 2011. Raha oluliselt suurem sissetulek on aasta viimases kvartalis tingitud ehitustegevuse sesoonsusest. Siinkohal peab siiski rõhutama, et kontserni äritegevuse rahavoogudes on suurenenud riigipoolsete tellimuste osakaal, kus maksetähtajad on pikad (lepingu järgselt keskmiselt 56 päeva peale tööde akteerimist) ning on tõusnud täiendav koormus käibevahenditele sh optimaalsele rahavoogude juhtimisele. Äritegevusest tulenevate rahavoogude toetamiseks on kontsern kaalutletult kaasanud täiendavaid võõrvahendeid sh faktooringut. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukal tasemel (2012. aasta 12 kuu seisuga 15,8%).

12,7 mln euro suurusest investeerimistegevuse rahavoost moodustavad positiivse rahavoo 9,9 mln euro suuruses summas arendustegevusega seotud laenude tagasimaksed ning 2,8 mln eurot AS-i TMB osaluse müük. Negatiivse rahavoona on 1,5 mln eurot kinnisvarainvesteeringute soetus, mis hõlmab peamiselt Jõgeva kohtu- ja politseihoone ehitusega seotud väljaminekuid.

Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas saadud ja tagasi makstud laenude saldo netosummas 1,6 mln eurot ning kapitalirendi põhiosa tagasimaksed 0,9 mln eurot.

Merko Ehitus kontserni 2012. aasta 12 kuu andmeid iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise meetoodika (arvutatud emaettevõtte omanike osale):

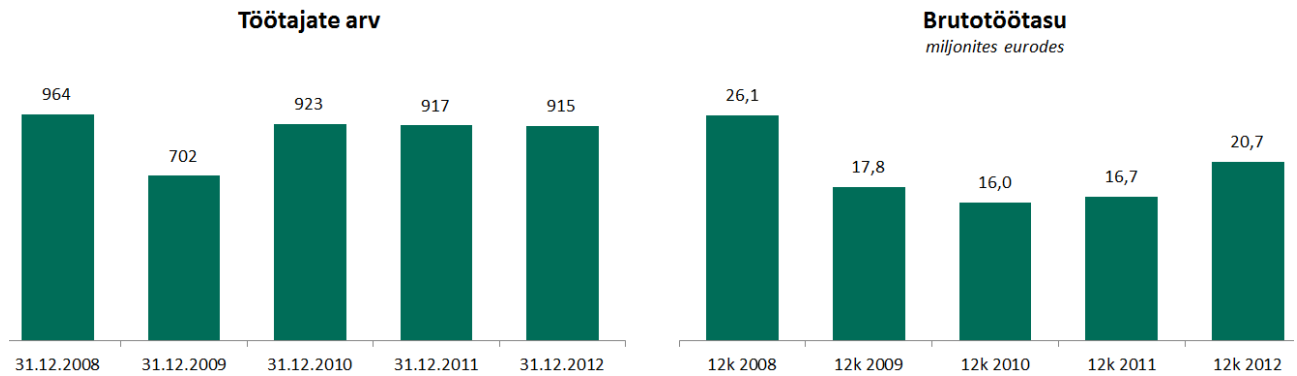
		12 kuud 2012	12 kuud 2011	12 kuud 2010
Puhaskasumi marginaal	%	3,1	-6,4	0,7
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	3,2	-6,4	1,0
Ärikasumi marginaal	%	3,0	-6,1	1,4
Brutokasumi marginaal	%	7,2	-1,6	7,5
EBITDA marginaal	%	4,0	-5,0	2,8
Omakapitali tootlus	%	6,8	-12,2	1,0
Varade tootlus	%	3,4	-6,6	0,6
Omakapitali määr	%	52,0	49,6	63,8
Laenukohustuste määr	%	15,8	18,3	13,2
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,1	2,0	2,7
Maksevõime kordaja	korda	1,1	1,0	1,1
Üldkulud müügitulust	%	4,5	4,6	6,4
Brutotöötasu müügitulust	%	8,3	7,6	9,3
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	58	56	46
Tarnijate käibevälde	päeva	47	45	40
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	278	235	208
Keskmine töötajate arv (kontsernis)	inimest	895	920	809

Puhaskasumi marginaal : Puhaskasum / Müügitulu
 Maksude-eelse kasumi marginaal : Kasum enne maksustamist / Müügitulu
 Ärikasumi marginaal : Ärikasum / Müügitulu
 Brutokasumi marginaal : Brutokasum / Müügitulu
 EBITDA marginaal : (Ärikasum + Kulum) / Müügitulu
 Omakapitali tootlus : Jooksva viimase nelja kvartali puhaskasum / Keskmine omakapital
 Varade tootlus : Jooksva viimase nelja kvartali puhaskasum / Keskmine varad kokku
 Omakapitali määr : Omakapital / Varad kokku
 Laenukohustuste määr: Intressi kandvad kohustused / Varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja : Käibevarad / Lühiajalised kohustused
 Maksevõime kordaja : (Käibevara - Varud) / Lühiajalised kohustused
 Üldkulud müügitulust : Üldkulud / Müügitulu
 Brutotöötasu müügitulust : Brutotöötasu / Müügitulu
 Debitoorse võlgnevuse käibevälde: Keskmine nõuded ostjate vastu / Jooksva viimase nelja kvartali müügitulu x 365
 Tarnijate käibevälde: Keskmine võlad tarnijatele / Jooksva viimase nelja kvartali müüdüd toodangu kulu x 365
 Müügitulu töötaja kohta: Müügitulu / Keskmine töötajate arv

Töötajad ja töötasu

Aastaga on kontserni töötajate arv vähenenud 2 töötaja võrra (-0,2%) ning seisuga 31. detsember 2012 oli kontsernis 915 töötajat (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Töötajatele arvestatud 2012. aasta 12 kuu brutotöötasu oli 20,7 mln eurot, millest põhipalga osakaal moodustas 74,8% ning tulemustasude osakaal 25,2% (2011. aasta 12 kuud: 16,7 mln eurot, põhipalga osakaal 84,6% ja tulemustasude osakaal 15,4%). Brutotöötasu kasvas eelmise aastaga võrreldes 24,0%, sealhulgas põhipalk 9,7% ja tulemustasud 102,4%.



Aksia ja aktsionärid

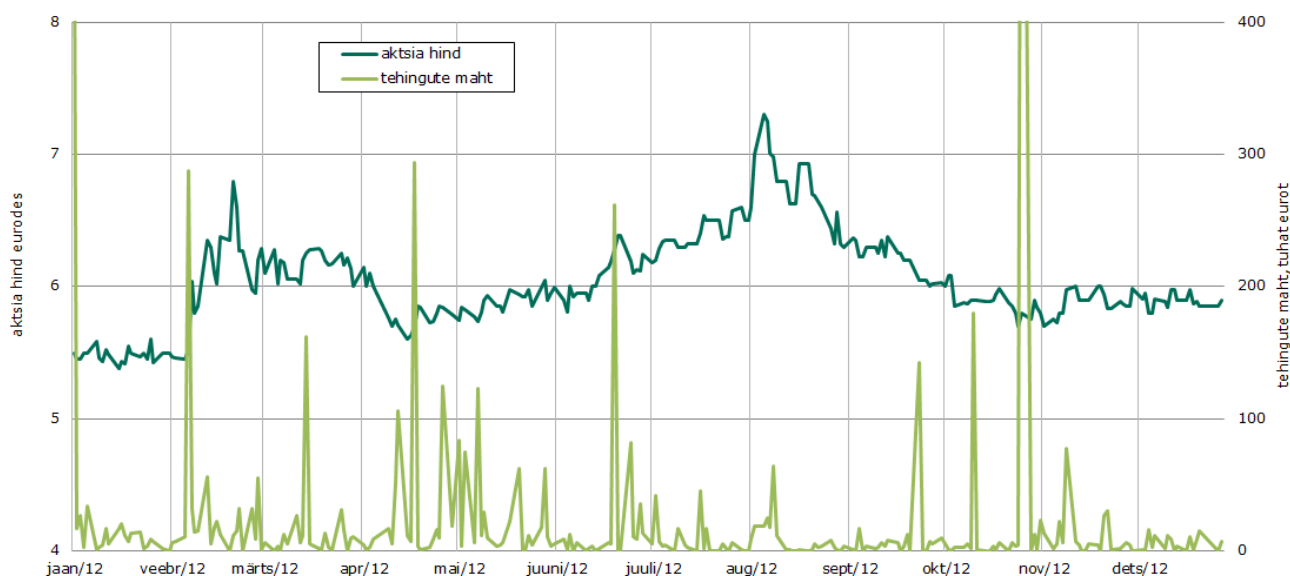
Väärtpaberi informatsioon

ISIN	EE3100098328
Väärtpaberi lühinimi	MRK1T
Börsinimekiri	Balti Põhinimekiri
Nimiväärtus	nimiväärtuseta
Emiteeritud väärtpabereid	17 700 000
Noteeritud väärtpabereid	17 700 000
Noteerimise kuupäev	11.08.2008

Merko Ehitus aktsiad on noteeritud NASDAQ OMX Tallinn põhinimekirjas. 2012. aasta 12 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 1662 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,94 mln aktsiat ning tehingute käive oli 5,5 mln eurot. Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 5,37 eurot ning kõrgeim tasemel 7,30 eurot aktsia. Aktsia sulgemishind seisuga 31. detsember 2012 oli 5,90 eurot. AS Merko Ehitus turuväärtus seisuga 31. detsember 2012 oli 104 mln eurot.

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,43	-0,80	0,07
Omakapital aktsia kohta, eurot	6,61	6,17	7,05
P/B (aktsia hind aktsia bilansilisse väärtusesse)	0,89	0,87	1,28

Merko Ehitus aktsia hinna ja kauplemissuuna dünaamika NASDAQ OMX Tallinn börsil 2012. aastal



Aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2012

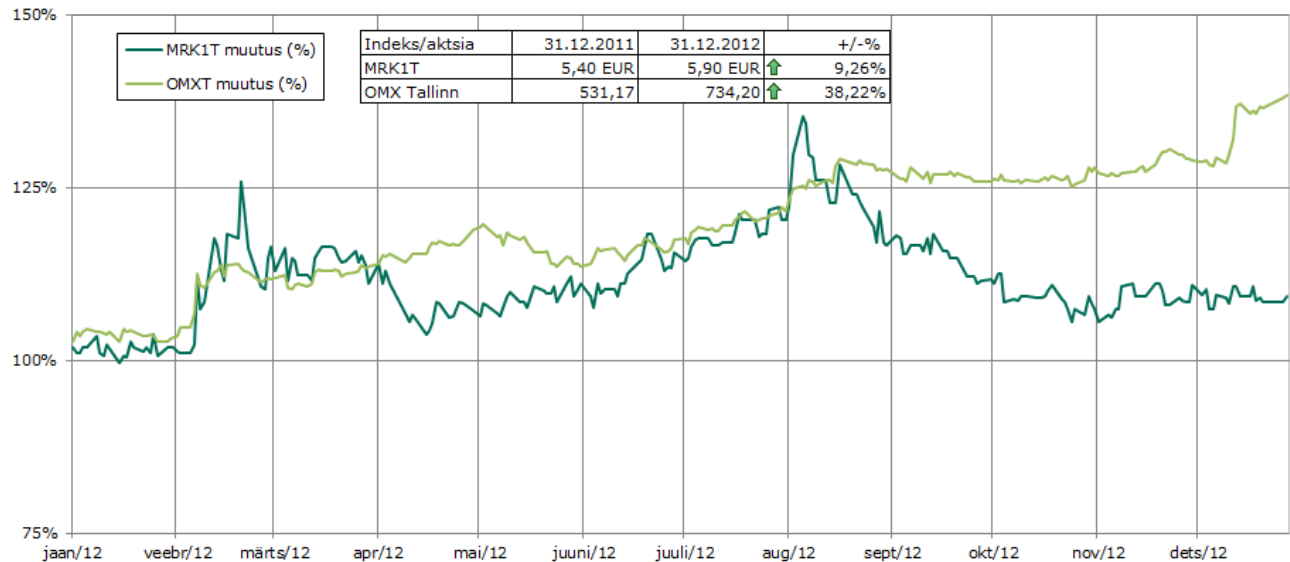
Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
1 000 001 - ...	1	0,07%	12 742 686	71,99%
100 001 - 1 000 000	10	0,71%	3 079 937	17,40%
10 001 - 100 000	28	1,99%	845 449	4,77%
1001-10 000	236	16,79%	709 342	4,01%
101-1000	731	51,99%	300 686	1,70%
1-100	400	28,45%	21 900	0,13%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

TEGEVUSARUANNE

ASi Merko Ehitus suuremad aktsionärid seisuga 31.12.2012 ja muutus võrreldes eelmise kvartaliga:

	Aktsiate arv	Osakaal	Muutus
AS Riverito	12 742 686	71,99%	-
ING Luxembourg S.A., kliendid	974 126	5,50%	-
Skandinaviska Enskilda Banken Ab, kliendid	896 864	5,07%	+160 000
Firebird Republics Fund Ltd	302 395	1,71%	-
Gamma Holding OÜ	163 256	0,92%	+690
State Street Bank and Trust Omnibus Account a Fund No OM01	153 018	0,86%	-
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	125 520	0,71%	-
Skandinaviska Enskilda Banken Finnish kliendid	125 191	0,71%	-
Andersson Investeeringud OÜ	120 015	0,68%	+8 174
AS Midas Invest	117 055	0,66%	+4 500
Clearstream Banking Luxembourg S.A. kliendid	102 497	0,58%	-440

Merko Ehitus aktsia hinna ja võrdlusindeksi OMX Tallinn muutused 2012. aastal



KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANNE

tuhandetes eurodes

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

	<i>lisa</i>	2012.a. 12 kuud	2011.a. 12 kuud
Müügitulu	2	249 131	219 322
Müüdüd toodangu kulu	3	(231 220)	(222 928)
Brutokasum (-kahjum)		17 911	(3 606)
Turustuskulud		(2 107)	(2 104)
Üldhalduskulud		(9 173)	(7 910)
Muud äritulud		1 604	1 611
Muud ärikulud		(834)	(1 308)
Äri kasum (-kahjum)		7 401	(13 317)
Finantstulud (-kulud)		501	(718)
sh finantstulud (-kulud) investeringutelt sidus- ja ühissettevõtetesse		163	(1 120)
finantstulud (-kulud) muudelt pikaajalistelt investeringutelt		1 359	973
intressikulud		(1 156)	(1 149)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		(44)	501
muud finantstulud (-kulud)		179	77
Kasum (kahjum) enne maksustamist		7 902	(14 035)
Tulumaksukulu		(289)	(121)
Perioodi puhaskasum (-kahjum)		7 613	(14 156)
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist (kahjumist)		7 627	(14 084)
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist (kahjumist)		(14)	(72)
Muu koondkasum (-kahjum)			
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		58	354
Perioodi koondkasum (-kahjum)		7 671	(13 802)
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist (-kahjumist)		7 685	(13 730)
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist (-kahjumist)		(14)	(72)
Puhaskasum (-kahjum) emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	0,43	(0,80)

tuhandetes eurodes

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

	2012.a. IV kvartal	2011.a. IV kvartal
Müügitulu	71 402	65 931
Müüdnud toodangu kulu	(64 143)	(69 892)
Brutokasum (-kahjum)	7 259	(3 961)
Turustuskulud	(722)	(530)
Üldhalduskulud	(2 485)	(1 936)
Muud äritulud	1 000	1 024
Muud ärikulud	(654)	(1 207)
Ärikasum (-kahjum)	4 398	(6 610)
Finantstulud (-kulud)	40	(293)
sh finantstulud (-kulud) investeringutelt tütarettevõtetesse	-	(14)
finantstulud (-kulud) investeringutelt sidus- ja ühisettevõtetesse	(26)	(1 277)
finantstulud (-kulud) muudelt pikaajalistelt investeringutelt	343	973
intressikulud	(235)	(393)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	(81)	397
muud finantstulud (-kulud)	39	21
Kasum (kahjum) enne maksustamist	4 438	(6 903)
Tulumaksukulu	51	117
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	4 489	(6 786)
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist (kahjumist)	4 425	(6 755)
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist (kahjumist)	64	(31)
Muu koondkasum (-kahjum)		
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel	(49)	331
Perioodi koondkasum (-kahjum)	4 440	(6 455)
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist (-kahjumist)	4 376	(6 424)
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist (-kahjumist)	64	(31)
Puhaskasum (-kahjum) emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	0,25	(0,38)

tuhandetes eurodes

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

	<i>lisa</i>	31.12.2012	31.12.2011
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	5	35 316	18 510
Lühiajalised deposiidid		-	140
Nõuded ja ettemaksed	6	60 343	64 449
Ettemakstud tulumaks		478	686
Varud	7	82 830	87 834
Käibevara kokku		<u>178 967</u>	<u>171 619</u>
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8	24 378	27 051
Edasilükkunud tulumaksuvara		1 919	1 870
Kinnisvarainvesteeringud	9	3 566	2 313
Materiaalne põhivara	10	14 853	16 057
Immateriaalne põhivara	11	1 365	1 427
Põhivara kokku		<u>46 081</u>	<u>48 718</u>
VARA KOKKU		<u>225 048</u>	<u>220 337</u>
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12	16 299	16 574
Võlad ja ettemaksed	13	63 209	61 635
Lühiajalised eraldised	14	6 165	6 781
Lühiajalised kohustused kokku		<u>85 673</u>	<u>84 990</u>
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenud	12	19 205	23 764
Pikaajalised intressivõlad		3	-
Pikaajalised võlad tarnijatele		1 553	790
Edasilükkunud tulumaksukohustus		327	131
Pikaajalised eraldised		20	66
Pikaajalised kohustused kokku		<u>21 108</u>	<u>24 751</u>
Kohustused kokku		<u>106 781</u>	<u>109 741</u>
Omakapital			
Mittekontrolliv osalus		1 342	1 356
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital		12 000	12 000
Kohustuslik reservkapital		1 200	1 131
Realiseerimata kursivahed		(512)	(570)
Jaotamata kasum		104 237	96 679
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		<u>116 925</u>	<u>109 240</u>
Omakapital kokku		<u>118 267</u>	<u>110 596</u>
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		<u>225 048</u>	<u>220 337</u>

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

auditeerimata

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mittekontrolliv osalus	Kokku
	Aksia- kapital	Kohus- tuslik reserv	Realisee- rimata kursi- vahed	Jaota- mata kasum (kahjum)	Kokku		
Saldo 31.12.2010	11 312	1 131	(924)	113 221	124 740	1 428	126 168
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	(14 084)	(14 084)	(72)	(14 156)
Muu koondkasum	-	-	354	-	354	-	354
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	354	(14 084)	(13 730)	(72)	(13 802)
Fondiemissioon	688	-	-	(688)	-	-	-
Dividendid	-	-	-	(1 770)	(1 770)	-	(1 770)
Tehingud omanikega kokku	688	-	-	(2 458)	(1 770)	-	(1 770)
Saldo 31.12.2011	12 000	1 131	(570)	96 679	109 240	1 356	110 596
Saldo 31.12.2011	12 000	1 131	(570)	96 679	109 240	1 356	110 596
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	7 627	7 627	(14)	7 613
Muu koondkasum	-	-	58	-	58	-	58
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	58	7 627	7 685	(14)	7 671
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	-	69	-	(69)	-	-	-
Saldo 31.12.2012	12 000	1 200	(512)	104 237	116 925	1 342	118 267

AS Merko Ehitus aktsiakapital koosneb 17 700 000 nimiväärtuseta lihtaktsiast.

tuhandetes eurodes

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

auditeerimata

	2012.a. 12 kuud	2011.a. 12 kuud
Äritegevuse rahavoog		
Ärikasum (-kahjum)	7 401	(13 317)
Korrigeerimised:		
põhivara kulum ja väärtuse langus	2 608	2 242
(kasum) kahjum põhivara müügist	(123)	(722)
valmidusastme meetodil ehituslepingute tulu korrigeerimine	(729)	3 979
intressitulu äritegevusest	(816)	(450)
eraldiste muutus	1 974	2 931
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	(8 227)	(30 296)
Varude muutus	5 420	8 146
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	(3 039)	15 755
Makstud intressid	(1 281)	(1 208)
Muud finantskulud (-tulud)	90	(18)
Tagastatud (makstud) ettevõtte tulumaks	209	688
Kokku rahavood äritegevusest	3 487	(12 270)
Investeeringustegevuse rahavoog		
Sidusettevõtte müük	2 750	-
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide soetus ja laekumine	140	2 511
Pikaajaliste deposiitide soetus ja laekumine	131	-
Kinnisvarainvesteeringute soetus	(1 463)	(3 648)
Kinnisvarainvesteeringute müük	-	3 334
Materiaalse põhivara soetus	(890)	(1 008)
Materiaalse põhivara müük	186	1 426
Immateriaalse põhivara soetus	(23)	(64)
Immateriaalse põhivara müük	-	3
Antud laenud	(54)	(310)
Antud laenude tagasimaksed	9 872	5 613
Saadud intressid	1 966	780
Saadud dividendid	88	59
Kokku rahavood investeeringustegevusest	12 703	8 696
Finantseerimistegevuse rahavoog		
Saadud laenud	14 518	20 995
Saadud laenude tagasimaksed	(12 896)	(5 484)
Müük-tagasirent kapitalirendi tingimustel	-	65
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	(902)	(1 747)
Makstud dividendid	-	(1 770)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	720	12 059
Raha ja raha ekvivalentide muutus	16 910	8 485
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide muutus	(140)	(2 511)
Kokku muutus	16 770	5 974
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 510	9 856
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi alguses	140	2 651
Kokku perioodi alguses	18 650	12 507
Valuutakursside muutuste mõju	(104)	169
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	35 316	18 510
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi lõpus	-	140
Kokku perioodi lõpus	35 316	18 650

LISAD**Lisa 1 Kasutatud arvestuspõhimõtted**

AS Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2012. aasta 12 kuu ja IV kvartali vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise raamatupidamisstandardi IAS 34 "Interim Financial Reporting" nõuetega lühendatud vahearuanne kohta (condensed interim financial statements). Raamatupidamise vahearuanne järgitakse samu arvestuspõhimõtteid ja -meetodeid, mida rakendati 2011. aasta raamatupidamise aastaaruandes. Raamatupidamise vahearuanne koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolevas aruandes on võrdlusandmetena esitatud 2011. aasta auditeeritud andmed, mis erinevad 2011. aasta 12 kuu ja IV kvartali vahearuanne esitatud auditeerimata andmetest.

Juhatuse hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2012. aasta 12 kuu ja IV kvartali konsolideeritud vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Kui ehitustegevuse sesoonsuse mõju perioodi tulemustele oli väheoluline, siis arendustegevuse tsüklilisuse mõju 2012. aasta IV kvartali tulemusele võib lugeda oluliseks.

Lisa 2 Tegevussegmentid
tuhandetes eurodes

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

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

2012.a. 12 kuud	Hooned	Rajatised	Teed	Kinnisvara arendus	Muud	Segmentid kokku
Segmenti müügitulu	61 953	113 586	45 152	37 493	2 527	260 711
Segmentidevaheline müügitulu	(263)	(293)	-	(10 386)	(638)	(11 580)
Müügitulu välisklientidelt	61 690	113 293	45 152	27 107	1 889	249 131
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	5 040	8 569	1 671	3 404	21	18 705
sh kulum	(76)	(502)	(1 035)	(131)	(491)	(2 235)
varude allahindlus (lisa 3)	-	-	-	(23)	-	(23)
eraldiste moodustamine	(422)	(926)	(148)	(374)	(1)	(1 871)
kasum (kahjum) sidus- ja ühissettevõtetelt	-	-	-	(71)	234	163
muud finantstulud (-kulud)	(38)	(27)	(87)	1 094	(2)	940
sh intressitulud	-	-	-	1 408	-	1 408
intressikulud	(38)	(27)	(87)	(314)	(2)	(468)
Segmentide vara 31.12.2012	13 092	27 091	24 651	120 248	1 572	186 654
sh sidus- ja ühissettevõtted	-	18	-	7 172	-	7 190

2011.a. 12 kuud	Hooned	Rajatised	Teed	Kinnisvara arendus	Muud	Segmendid kokku
Segmenti müügitulu	68 837	109 928	52 019	24 014	2 588	257 386
Segmentidevaheline müügitulu	(4 089)	(19 177)	(8 718)	(5 107)	(973)	(38 064)
Müügitulu välisklientidelt	64 748	90 751	43 301	18 907	1 615	219 322
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	5 010	1 922	(5 736)	(4 906)	(72)	(3 782)
sh kulum	(72)	(212)	(1 161)	(90)	(302)	(1 837)
varude allahindlus (lisa 3)	-	-	-	(4 562)	-	(4 562)
varude allahindluse tühistamine (lisa 3)	-	-	-	252	-	252
eraldiste moodustamine	(860)	(536)	(2 878)	(338)	(278)	(4 890)
kasum (kahjum) sidus- ja ühissettevõtetele	-	17	-	(1 457)	320	(1 120)
muud finantstulud (-kulud)	430	(12)	-	(190)	(30)	198
sh intressitulud	971	-	-	-	-	971
intressikulud	(541)	(12)	-	(179)	(29)	(761)
Segmentide vara 31.12.2011	21 704	31 448	25 171	108 002	5 843	192 168
sh sidus- ja ühissettevõtted	-	18	-	7 367	2 601	9 986

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 31.12.2012 summas 38 394 tuhat eurot (31.12.2011: 28 169 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, laenuid v.a laenuid sidus- ja ühissetevõtetele, maksude ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

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

	2012.a. 12 kuud	2011.a. 12 kuud
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	18 705	(3 782)
Jaotamata kulud (tulud)		
turustuskulud	(2 107)	(2 104)
üldhalduskulud	(9 173)	(7 910)
sh eraldiste moodustamine	(32)	(20)
muud ärikulud ja -tulud	1 079	(443)
sh eraldiste moodustamine	-	(1 013)
finantskulud ja -tulud	(602)	204
sh intressitulud	39	91
intressikulud	(688)	(388)
Kokku kasum (kahjum) enne maksustamist	7 902	(14 035)

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

Müügitulu klientide asukoha järgi

	2012.a. 12 kuud	2011.a. 12 kuud
Eesti	202 149	162 217
Läti	38 305	41 754
Leedu	8 677	15 351
Kokku	249 131	219 322

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

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

Lisa 3 Müüdüd toodangu kulu
tuhandetes eurodes

	2012.a. 12 kuud	2011.a. 12 kuud
Ehitusteenused	130 455	108 742
Materjal	38 266	45 956
Ostetud kinnisvara müügiks	14 369	17 941
Tööjõukulu	20 770	16 448
Ehitusmehhanismid ja transport	11 871	11 244
Projekteerimine	1 273	1 964
Kinnisvara halduskulud	193	313
Kulum ja väärtuse langus	2 235	1 837
Varude allahindlus	23	4 562
Varude allahindluse tühistamine	-	(252)
Eraldised	1 871	4 890
Muud kulud	9 894	9 283
Müüdüd toodangu kulu kokku	231 220	222 928

Lisa 4 Puhaskasum aktsia kohta

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

	2012.a. 12 kuud	2011.a. 12 kuud
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (-kahjum) (tuhat eurot)	7 627	(14 084)
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700
Tavapuhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	0,43	(0,80)

Kontsernis ei ole olnud potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu lahustatud puhaskasum aktsia kohta võrdub tava puhaskasumiga aktsia kohta.

Lisa 5 Raha ja raha ekvivalendid*tuhandetes eurodes*

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

Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed*tuhandetes eurodes*

	31.12.2012	31.12.2011
Nõuded ostjate vastu		
ostjatelt laekumata arved	34 967	36 151
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(864)	(544)
	<u>34 103</u>	<u>35 607</u>
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	791	618
muud maksud	10	5
	<u>801</u>	<u>623</u>
Ehitustööde tellijatelt saada	18 981	16 016
Muud lühiajalised nõuded		
lühiajalised laenud	1 888	7 673
intressinõuded	948	881
nõue tütarettevõtte ostja vastu	96	-
muud lühiajalised nõuded	1 255	1 444
	<u>4 187</u>	<u>9 998</u>
Ettemaksed teenuste eest		
ettemaksed ehitusteenuste eest	1 388	1 499
ettemakstud kindlustusmaksed	416	296
muud ettemakstud kulud	467	410
	<u>2 271</u>	<u>2 205</u>
Nõuded ja ettemaksud kokku	60 343	64 449

Lisa 7 Varud*tuhandetes eurodes*

	31.12.2012	31.12.2011
Tooraine ja materjal	563	807
Lõpetamata toodang	18 528	33 056
Valmistoodang	21 499	10 549
Müügiks ostetud kaubad		
ostetud kinnistud müügiks	39 548	36 570
ostetud muud kaubad müügiks	1 000	1 062
	<u>40 548</u>	<u>37 632</u>
Ettemaksed varude eest		
ettemaksed kinnisvara eest	1 097	5 560
ettemaksed muude varude eest	595	230
	<u>1 692</u>	<u>5 790</u>
Varud kokku	82 830	87 834

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud
tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Sidus- ja ühissettevõtete aktsiad ja osad	7 190	9 986
Pikaajalised laenud	3 666	5 096
Pikaajalised intressinõuded	-	17
Pikaajaline pangadeposiit	49	180
Pikaajaline nõue tütarettevõtte ostja vastu	-	96
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	13 473	11 676
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	24 378	27 051

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud
tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Maa	136	136
Hoonestusõigus jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	29	29
akumuleeritud kulum	(9)	(8)
	<u>20</u>	<u>21</u>
Ehitised jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	3 662	1 215
akumuleeritud kulum	(252)	(171)
	<u>3 410</u>	<u>1 044</u>
Lõpetamata ehitised	-	1 112
Kinnisvarainvesteeringud kokku	3 566	2 313

Lisa 10 Materiaalne põhivara
tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Maa	825	825
Ehitised jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	5 788	5 726
akumuleeritud kulum	(1 268)	(1 080)
	<u>4 520</u>	<u>4 646</u>
Masinaid ja seadmeid jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	16 955	16 947
akumuleeritud kulum	(9 616)	(8 733)
	<u>7 339</u>	<u>8 214</u>
Muu inventar jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	5 518	5 169
akumuleeritud kulum	(3 360)	(2 797)
	<u>2 158</u>	<u>2 372</u>
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	11	-
Materiaalne põhivara kokku	14 853	16 057

Lisa 11 Immateriaalne põhivara
tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Firmaväärtus	891	891
Tarkvara jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	1 231	1 209
akumuleeritud kulum	(809)	(725)
	<u>422</u>	<u>484</u>
Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	52	52
Immateriaalne põhivara kokku	<u>1 365</u>	<u>1 427</u>

Lisa 12 Laenukohustused
tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Kapitalirendikohustused		
Rendimaksete nüüdisväärtus	<u>2 441</u>	<u>2 974</u>
sh lühiajaline osa	781	825
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal	1 660	2 149
Pangalaenud		
Laenu jääk	<u>22 957</u>	<u>29 909</u>
sh lühiajaline osa	5 514	8 294
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	17 443	21 615
Faktooringkohustus		
Faktooringkohustuse jääk	<u>1 544</u>	-
sh lühiajaline osa	1 544	-
Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt		
Laenu jääk	<u>8 145</u>	<u>6 945</u>
sh lühiajaline osa	8 145	6 945
Laenud seotud isikutelt		
Laenu jääk	<u>102</u>	-
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	102	-
Laenud muudelt ettevõtetelt		
Laenu jääk	<u>315</u>	<u>510</u>
sh lühiajaline osa	315	510
Laenud kokku		
Laenude jääk	<u>33 063</u>	<u>37 364</u>
sh lühiajaline osa	15 518	15 749
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	17 545	21 615
Laenukohustused kokku	<u>35 504</u>	<u>40 338</u>
sh lühiajaline osa	16 299	16 574
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	19 205	23 764

Lisa 13 Võlad ja ettemaksud
tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Võlad tarnijatele	21 602	34 206
Võlad töövõtjatele	5 541	2 835
Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	2 186	837
füüsilise isiku tulumaks	533	458
sotsiaalmaks	989	871
töötuskindlustusmaks	88	86
kohustusliku kogumispensioni makse	40	28
muud maksud	240	224
	<hr/> 4 076	<hr/> 2 504
Ehitustööde tellijatel saada	12 550	10 314
Muud võlad		
intressivõlad	113	111
võlg jagunemisel kinnistute eest	5 380	6 391
muud võlad	2 639	402
	<hr/> 8 132	<hr/> 6 904
Saadud ettemaksud	11 308	4 872
Võlad ja ettemaksud kokku	<hr/> 63 209	<hr/> 61 635

Lisa 14 Lühiajalised eraldised
tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Ehituse garantiikohustuse eraldis	1 619	1 367
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	2 067	3 526
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	1 342	1 326
Muud eraldised	1 137	562
Lühiajalised eraldised kokku	<hr/> 6 165	<hr/> 6 781

Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtte AS Riverito;
- ASi Riverito aktsionärid, kes läbi ASi Riverito omavad ASis Merko Ehitus olulist mõju;
- teised olulist mõju omavad aktsionärid;
- ASi Riverito teised tütarettevõtted ehk nn õdeettevõtted;
- sidus- ja ühisettevõtted;
- juhtkonna võtmeisikud (nõukogu ja juhatuse liikmed), nende lähedased sugulased ja nende poolt kontrollitud või olulise mõju all olevad ettevõtted.

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

Seotud osapoolte vahelised tehingud on tehtud sõltumatute osapoolte vaheliste tehingutega võrdväärsetel tingimustel.

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 31.12.2012 ja 31.12.2011 kuulus ASile Riverito 72% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

AS Merko Ehitus tütar-, ühis- ja sidusettevõtted

	Osalus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2012	31.12.2011		
Tütarettevõtted				
AS Merko Ehitus Eesti	100	-	Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	100	100	Tallinn	teedeehitus
OÜ Tevener	100	100	Tallinn	kaevandamine
AS Vooremaa Teed	100	100	Jõgeva	teedeehitus
AS Gustaf	85	85	Pärnu	ehitus
OÜ Gustaf Tallinn	80	80	Tallinn	ehitus
AS Merko Tartu	66	66	Tartu	ehitus
OÜ Raadi Kortermaja	100	100	Tartu	kinnisvara
OÜ Fort Ehitus	75	75	Harjumaa, Viimsi vald	ehitus
OÜ Mineraal	100	100	Tallinn	kaevandamine
AS Merko Infra	100	100	Tallinn	ehitus
SIA Merks	100	100	Läti Vabariik, Riia	ehitus
SIA SK Viesturdarzs	100	100	Läti Vabariik, Riia	kinnisvara
SIA Merks Investicijas	100	100	Läti Vabariik, Riia	kinnisvara
SIA Industrialas Parks	100	100	Läti Vabariik, Riia	kinnisvara
SIA Elniko	100	100	Läti Vabariik, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	100	Läti Vabariik, Riia	kinnisvara
SIA Skanstes Virsotnes	100	100	Läti Vabariik, Riia	kinnisvara
SIA Polystar	99,96	-	Läti Vabariik, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	100	100	Läti Vabariik, Riia	ehitus
UAB Merko Statyba	100	100	Leedu Vabariik, Vilnius	ehitus
UAB Merko Inžinerija	100	100	Leedu Vabariik, Vilnius	ehitus
UAB Merko Bustas	100	100	Leedu Vabariik, Vilnius	kinnisvara
UAB MN Projektas	100	100	Leedu Vabariik, Vilnius	kinnisvara
UAB Jurininku aikštele	100	100	Leedu Vabariik, Vilnius	kinnisvara
Ringtee Tehnopark OÜ	100	100	Tallinn	ehitus
OÜ Jõgeva Haldus	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Metsailu	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Woody	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Maryplus	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Constancia	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Käibevara	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Baltic Electricity Engineering	100	100	Tallinn	elektrisüsteemid
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	100	Tallinn	kinnisvara
Väike-Paekalda OÜ	100	-	Tallinn	kinnisvara
Suur-Paekalda OÜ	100	-	Tallinn	kinnisvara
OÜ Merko Property	100	100	Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu Mokyklos SPV	100	100	Leedu Vabariik, Vilnius	kinnisvara
Merko Ukraine LLC	100	100	Ukraina Vabariik, Harkov	ehitus
Merko Finland OY	100	-	Soome Vabariik, Helsinki	ehitus
Lenko Stroi LLC	100	-	Venemaa, Peterburi	ehitus
Ühis- ja sidusettevõtted				
OÜ Unigate	50	50	Tallinn	kinnisvara
Poolkoksimaä Sulgemise OÜ	50	50	Tallinn	ehitus
OÜ Kortermaja	50	50	Tartu	kinnisvara
SIA Zakusala Estates	50	50	Läti Vabariik, Riia	kinnisvara
AS TMB	-	25	Tartu	betoonelemendid

Kaubad ja teenused*tuhandetes eurodes*

	2012.a. 12 kuud	2011.a. 12 kuud
Osutatud ehitusteenused		
Emaettevõte	6	-
Sidus- ja ühisettevõtted	251	159
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	29	1 462
Juhtkonna liikmed	2	27
Muud seotud osapooled	668	2
Osutatud ehitusteenused kokku	956	1 650
Ostetud teenused ja materjalid		
Emaettevõte	115	115
Sidus- ja ühisettevõtted	-	74
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	153	137
Juhtkonna liikmed	15	-
Muud seotud osapooled	126	204
Ostetud teenused ja materjalid kokku	409	530
Intressitulud		
Sidus- ja ühisettevõtted	111	108
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	44
Juhtkonna liikmed	1	-
Intressitulud kokku	112	152
Intressikulud		
Emaettevõte	79	122
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	188	193
Juhtkonna liikmed	3	-
Intressikulud kokku	270	315

Saldod seotud osapooltega*tuhandetes eurodes*

	31.12.2012	31.12.2011
Lühiajalised nõuded		
Nõuded ostjate vastu		
Emaettevõte	9	3
Sidus- ja ühisettevõtted	24	23
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	13	191
Juhtkonna liikmed	-	25
Muud seotud osapooled	1	1
Nõuded ostjate vastu kokku	47	243
Lühiajalised laenud		
Sidus- ja ühisettevõtted	1 382	1 343
Juhtkonna liikmed	30	-
Lühiajalised laenud kokku	1 412	1 343
Intressinõuded		
Sidus- ja ühisettevõtted	896	784
Ettemaksed varude eest		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	3 810
Lühiajalised nõuded kokku	2 355	6 180

Pikaajalised nõuded

Pikaajalised laenud		
Sidus- ja ühisettevõtted	3 610	3 587
Juhtkonna liikmed	56	-
Pikaajalised laenud kokku	<u>3 666</u>	<u>3 587</u>

Lühiajalised kohustused

Lühiajalised laenud		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	8 145	6 945
Võlad tarnijatele		
Emaettevõtte	12	12
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	5	553
Sidus- ja ühisettevõtted	-	51
Muud seotud osapooled	-	52
Võlad tarnijatele kokku	<u>17</u>	<u>668</u>
Intressivõlad		
Emaettevõtte	-	15
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	12	19
Intressivõlad kokku	<u>12</u>	<u>34</u>
Muud võlad		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	5 380	6 391
Lühiajalised kohustused kokku	<u>13 554</u>	<u>14 038</u>

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised laenud		
Juhtkonna liikmed	102	-
Pikaajalised intressivõlad		
Juhtkonna liikmed	3	-
Pikaajalised kohustused kokku	<u>105</u>	<u>-</u>

Nõukogu ja juhatuse liikmete tasud

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete 2012. aasta 12 kuu arvestatud tasud olid 1821 tuhat eurot (2012. aasta 12 kuu: 1269 tuhat eurot).

Nõukogu ja juhatuse liikmete töösuhete lõpetamise hüvitised

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. 2012. aasta 12 kuuga maksti kontsernis juhatuse liikmetele hüvitisi 157 tuhat eurot. 2011. aasta 12 kuuga juhatuse liikmetele hüvitisi ei makstud.

Nõukogu ja juhatuse liikmed

Nõukogu liikmete teenistuskäigu ja piltidega on võimalik tutvuda AS Merko Ehitus kodulehel: www.merko.ee

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2012

		Aktsiate arv	Osakaal
Toomas Annus (AS Riverito)	Nõukogu esimees	8 322 914	47,02%
Tõnu Toomik (AS Riverito)	Nõukogu liige	1 607 185	9,08%
Indrek Neivelt (OÜ Trust IN)	Nõukogu liige	31 635	0,18%
Olari Taal (OÜ Eggera)	Nõukogu liige	2 500	0,01%
Teet Roopalu	Nõukogu liige	0	0,00%
		9 964 234	56,29%

Valdusettevõtte AS Merko Ehitus juhatus tegutseb 2-liikmelisena: Andres Trink ja Viktor Mõisja.

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2012

		Aktsiate arv	Osakaal
Andres Trink	Juhatusesimees	0	0,00%
Viktor Mõisja (AS Riverito / eraisik)	Juhatusesimees	1 103 734	6,23%
		1 103 734	6,23%

Lisa 16 Tingimuslikud kohustused

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.

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2012	31.12.2011
Ehitusaegne garantii tellijale	26 678	22 276
Pakkumusgarantii	1 835	3 309
Garantiiaja garantii	11 627	9 347
Ettemaksu garantii	10 020	12 270
Käendused	1 507	1 248
Maksegarantii	-	1 255
Tingimuslikud kohustused kokku	51 667	49 705

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

Pakkumusgarantii – garant tagab pakkumise korraldajale, et pakkuja ei võta pakkumist tagasi selle jõusoleku jooksul.

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.

JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE

ASi Merko Ehitus juhatus on koostanud 2012. aasta 12 kuu ja IV kvartali konsolideeritud vahearuande, mis on esitatud lehekülgedel 3-28.

Juhatus kinnitab oma parimas teadmises, et:

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

ASi Merko Ehitus juhatus deklareerib ja kinnitab, et tegevuse vahearuanne annab juhtkonna parima teadmise kohaselt õige ja õiglase ülevaate ettevõtte ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebaselguste kirjeldust ning kajastab tehinguid seotud osapooltega.

Andres Trink

juhatuse esimees

14.02.2013

Viktor Mõisja

juhatuse liige

14.02.2013