


merko
2 0 1 0





SISUKORD

Ettevõttest	3
Visioon, väärtused	3
Nõukogu esimehe pöördumine	4
Tegevusaruanne	8
Raamatupidamise aastaaruanne	25
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	25
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	26
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	27
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	28
 Lisad	
Lisa 1 Olulised arvestuspõhimõtted	29
Lisa 2 Juhtkonnapoolsed hinnangud	40
Lisa 3 Tegevussegmentid	42
Lisa 4 Müüdud toodangu kulu	44
Lisa 5 Turustuskulud	44
Lisa 6 Üldhalduskulud	44
Lisa 7 Muud äritulud	45
Lisa 8 Muud ärikulud	45
Lisa 9 Finantstulud	45
Lisa 10 Finantskulud	45
Lisa 11 Tulumaksukulu	46
Lisa 12 Puhaskasum aktsia kohta	47
Lisa 13 Dividendid aktsia kohta	47
Lisa 14 Raha ja raha ekvivalendid	47
Lisa 15 Lühiajalised deposiidid	47
Lisa 16 Nõuded ja ettemaksud	48
Lisa 17 Antud laenud	49
Lisa 18 Varud	50
Lisa 19 Tütarettevõtete aktsiad ja osad	51
Lisa 20 Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad ja osad	53
Lisa 21 Muud pikaajalised laenud ja nõuded	55
Lisa 22 Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustus	55
Lisa 23 Kinnisvarainvesteeringud	56
Lisa 24 Materiaalne põhivara	57
Lisa 25 Immateriaalne põhivara	58
Lisa 26 Renditud vara	58
Lisa 27 Laenukohustused	59
Lisa 28 Võlad ja ettemaksed	60
Lisa 29 Lühiajalised eraldised	61
Lisa 30 Muud pikaajalised võlad	61
Lisa 31 Laenu tagatis ja panditud vara	61
Lisa 32 Aktsiakapital	63
Lisa 33 Lõpetamata ehituslepingud	63
Lisa 34 Tehingud seotud osapooltega	63
Lisa 35 Tingimuslikud kohustused	66
Lisa 36 Riskide juhtimine	67
Lisa 37 Lisainformatsioon emaettevõtte kohta	71
 Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2010. aasta majandusaasta aruandele	75
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	76
Kasumi jaotamise ettepanek	77
Kontserni Merko Ehitus analüüsivate ettevõtete kontaktandmed	78
Emaettevõtte müügitulu jaotus EMTAK klassifikaatori järgi	79



ETTEVÕTTEST

Merko Ehitus on 1990. aastal alguse saanud ehitusettevõtte, mis tegutseb Eestis, Lätis ja Leedus. Meie aktsiad on noteeritud Tallinna börsil alates 1997. aastast. 2010. aasta lõpu seisuga andis kontsern tööd rohkem kui 900 inimesele.

Oleme täna üks juhtivaid ehitusettevõtteid, rajades ~7% Eestis ehitatavast. Ettevõtte jätkab tegevuse arendamist Lätis ja Leedus sooviga jõuda oma tütarettevõtete SIA Merks ja UAB Merko Statyba kaudu nende riikide ehitusturu liidrite hulka.

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

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

Tegutseme ehitusvaldkonna laial skaalal: ehitame hotelle, muuseume, kultuurikeskusi, ärikeskusi, teenindusasutusi, koole, lasteaedu, elamuid, büroosid, tootmishooneid, spordikomplekse. Inseneeriehituse valdkonnas ehitame sadamarajatisi, jäätmekäitlusrajatisi, sildu, viadukte, vee- ja kanalisatsioonitrasse, reoveepuhasteid ja teisi keskkonnakaitseks 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 ja töötajatele realistlikke lubadusi ning peame neist kinni. Head lahendused sünnivad koostöös, lubadustest kinnipidamine on vastastikune.

PÄDEVUS

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

INITSIATIIVIKUS

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

LOOVUS

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

NÕUKOGU ESIMEHE PÖÖRDUMINE

Lugupeetud aktsionärid,

2010. aasta oli Balti riikide ehitusturul raske ja vastuoluline. Enamiku ettevõtete kasumlikkus oli olematu ja paljude suutlikkus senisel kujul jätkata küsimärgi all. AS Merko Ehitus käive aastaga vähenes, kuid suutsime majandusaasta lõpetada kasumiga.

Traditsiooniliselt jätkab Merko dividendide maksmist aktsionäridele, säilitades seejuures vajaliku likviidsuspuhvri. Just konservatiivne majandamine on aidanud meil kõige keerulisemad perioodid üle elada ning tellimuste saamisel mitte minna kaasa teadlike vähempakkumistega.

Koduturgudel on toimunud mõningane elavnemine elamuehitusvaldkonnas, kus Merko on osalenud nii ehitaja kui ka partnerite jaoks kaasfinantseerijana. Elamuehitus jääb lähiaastatel ainsaks suunaks, kus erasektor tellijana osaleb. Riskide maandamiseks on Merko tugevdanud oma insenerehituse positsiooni, mille aluseks on tugev inseneride ja objektijuhtide meeskond.

Teist aastat järjest võitis Eesti „Aasta Ehitaja“ konkursi Merko projektijuht. Strateegili-

se laienemise ettevalmistamiseks asutasime möödunud aastal tütarfirma Ukrainas, kus loodame lähiajal osaleda esimeste ehitusprojektide käivitamisel.

Pankade poolne usaldus sektori vastu on veidi tõusnud, kuid paljusid potentsiaalseid tellijaid mõjutavad endiselt likviidsusraskused. Merko tugev finantsbaas lubab lähiaastatel jätkata nii era- kui avaliku sektori tellijatele kaasfinantseerimise pakkumist.

Vaatamata drastiliselt muutunud majanduskeskkonnale on ettevõtte täitnud oma kohustused koostööpartnerite ees. Merkol on kõik eeldused läbitud majanduskriisi järel tugevdada oma positsiooni Baltimaade juhtiva ehitusettevõttena. Selle aluseks on ettevõtte klientide, töötajate ja aktsionäride vastastikune usaldus.



Lugupidamisega,
Tõnu Toomik
Merko Ehitus nõukogu esimees



AS MERKO EHTUS

KONTSERN

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2010

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

Põhitegevusala:	ehituse peatöövõtt
Äriregistrikood:	11520257
Aadress:	Järvevana tee 9G, 11314 Tallinn
Telefon:	+372 680 5105
Faks:	+372 680 5106
E-post:	merko@merko.ee
Internetilehekülg:	www.merko.ee
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

Nõukogu:	Tõnu Toomik, Teet Roopalu, Indrek Neivelt, Olari Taal
Juhatus:	Tiit Roben, Alar Lagus, Veljo Viitmann, Andres Agukas, Jaan Mäe, Viktor Mõisja

TEGEVUSARUANNE

Üldinfo

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

Olulisemad 2010. aastal kontsernis toimunud muudatused:

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

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

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

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

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

Täpsustatud strateegia aluseks on võetud järgmised eeldused Balti riikide majanduses:

- 2010. aastal majanduskasvu ei toimu, ehitussektoris on oodata kuni kümneprotsendilist langust;
- lähiaastate (2011 – 2012) majanduskasv ei ole erinevate ekspertide hinnangul suurem kui 3%;
- lähiaastate peamiseks tellijaks on avalik sektor, kus põhiohk on Euroopa Liidu fondide poolt kaasrahastatavatel infrastruktuuriobjektidel;
- senisest enam hakatakse kasutama PPP (public private partnership)-mudeleid, kuna avalikul sektoril napib investeringuteks rahalisi vahendeid;
- suureneb energiatõhususe parandamisega seotud projektide arv;
- korteriturg elavneb võrreldes viimase paari aasta madalseisuga;
- suureneb vajadus tööstushoonete järele;
- paraneb laenu raha kättesaadavus;
- tööpuuduse vähenemine ja jaekaubanduse taastumine hakkab toimuma 2011. aastal.

ASi Merko Ehitus strateegilised eesmärgid:

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

ASi Merko Ehitus pikaajalised finantseesmärgid:

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

Eesmärkide saavutamiseks:

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

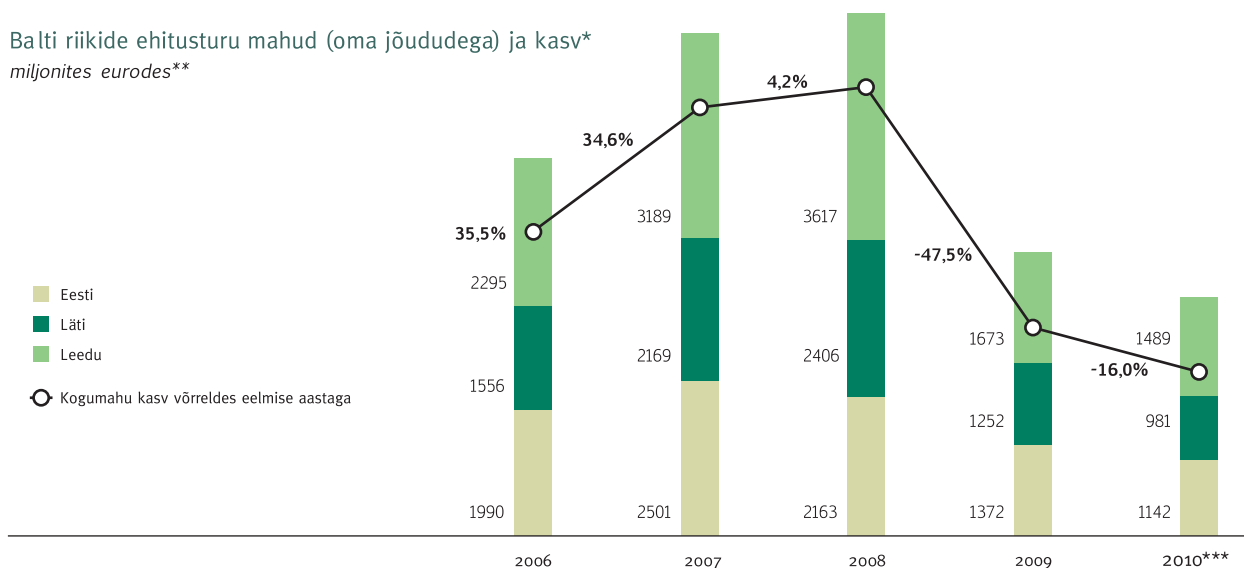
Baltikumi ehitusturg

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

2010. aastal tehti Balti regioonis oma jõududega ehitustöid 3612 mln euro (56,5 mld krooni) eest, mis on 686 mln eurot (10,7 mld krooni) vähem kui aastal 2009. Kui 2009. aastal kahanes Baltikumi ehitusturg tervikuna 47,5%, siis 2010. aasta tõi kaasa täiendava 16,0%lise kahanemise. Kõige suurem kukkumine toimus Lätis, kus aastaga kahanes ehitusturg jooksevhindades 21,4% (2009. aastal vastavalt 47,7%) ning vähenes 981 mln euron (15,3 mld kroonini). Oluliselt paremini ei läinud Eestis, kus ehitusturg kahanes aastaga 16,8%, moodustades 31,6% kogu Baltikumi 2010. aasta ehitusturust ehk 1141 mln eurot (17,9 mld krooni). Kui 2009. aasta suurim kukkuja oli Leedu (53,7%), siis 2010. aasta langus piirdus 11,0%ga. Statistikaameti andmetel ehitati 2010. aastal Leedus oma jõududega 1489 mln euro (23,3 mld krooni) eest, mis moodustas kogu Baltikumi ehitusturust suurima ehk 41,2%lise osa. Vastavalt ehitustööde langusele vähenesid ka elaniku kohta teostatud ehitustööd. Ühe elaniku kohta teostati 2010. aastal ehitustöid Eestis 852, Lätis 443 ja Leedus 453 euro eest.

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

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



* Kohalike statistikaametite andmetele tuginedes.

** Vastavalt Eesti Panga mitteametlike keskkurssidele.

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

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

Peatöövõtu turul jätkus ehituskonkurssidel tellimuste saamiseks alapakkumiste esitamine, millega kaasnes tehtud pakkumisest taganemine või lepingute katkestamine. Üldjuhul on sellises olukorras kaotajaks tellija, kel kaasnevad uue hanke korraldamisega nii täiendav aja- kui rahakulu. Tihti on sellised pakkumised korraldatud nii, et tehakse ära kallilt pakutud ettevalmistustöö, teenitakse korralik kasum ning seejärel lahutatakse objektilt. Uue hanke korraldamisel selgub, et tegemata tööde tegelik maksumus ületab kordades eelneva töövõtja poolt teostamata jäänud tööde maksumust. Ebatervet konkurentsi soosib tellijate ükskõiksus ning hirm pälvida avalikkuse tähelepanu seoses ebaõnnestunud hangetega. Merko Ehitus ei pea sellist praktikat õigeks ning kavatseb ka tulevikus omapoolsetest kokkulepetest kinni pidada.

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

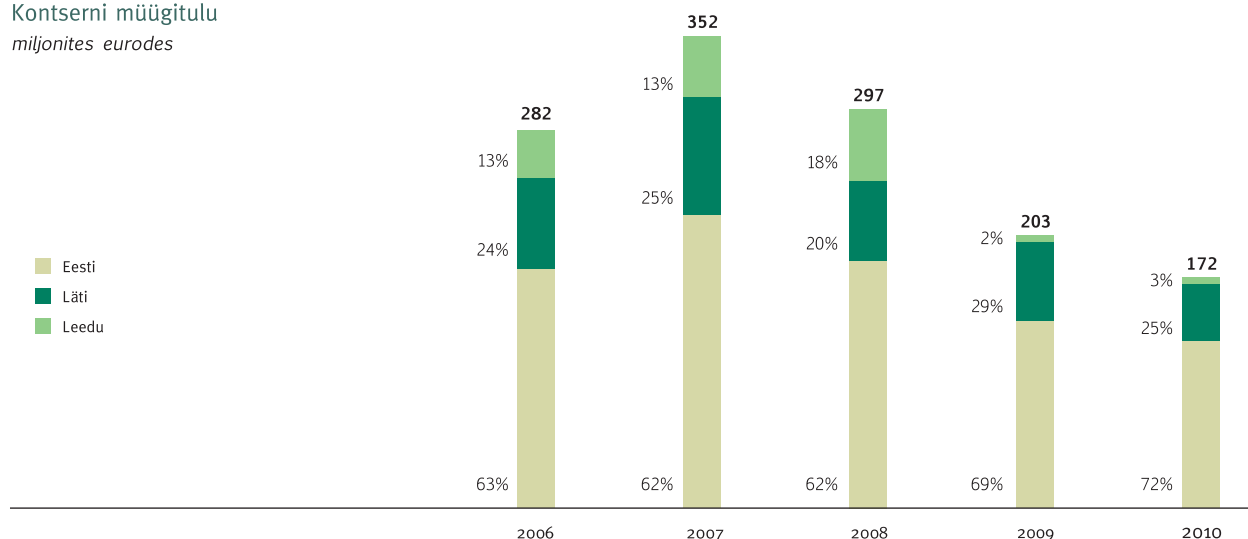
Aastaga väljastati uutele eluruumidele Eestis 2324 (2009. aastal vastavalt 3026), Lätis 1905 (2009. aastal 4187) ja Leedus 3667 (2009. aastal 9400) kasutusluba.

Äritegevus

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

Kontserni müügitulu

miljonites eurodes

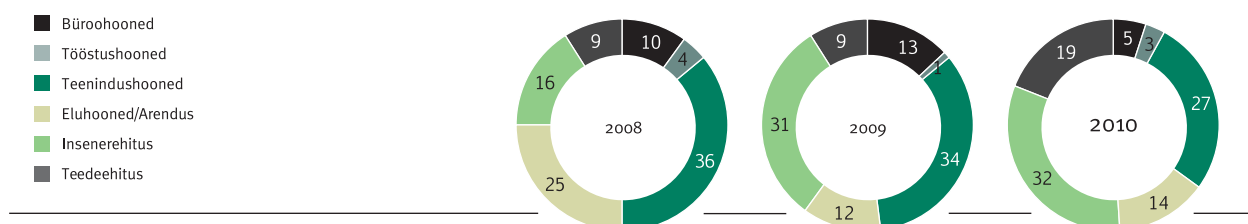


Kontserni suuremate ettevõtete konsolideeritud müügitulud:
tuhandetes eurodes ja kroonides

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

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

Kontserni ehitustegevuse jaotus
protsentides



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

Lepingute portfellis ei kajasta kontsern omaarenduslikke elamuarendusprojekte ning kinnisvarainvesteeringute ehitamisega kaasnevaid töid. 13.07.2010 sõlmis AS Merko Ehitus tütarettevõtte UAB Merko Statyba Vilniuse linna kinnisvarafirmaga Balsiu koolimaja ehitamise ning 25 aastaks rentimise lepingu. Projekti hinnanguline investeering on 10 mln eurot ning koolimaja peab olema valmis õpilasi vastu võtma 1. septembril 2011. 2010. aasta augustis sõlmiti Lasnamäe Linnaosa Valitsusega leping, mille kohaselt antakse viimasele 2011. aasta augustis 15 aastaks rendile 2405 m² büroopinda Lasnamäel.

2010. aastal valminud suuremad objektid

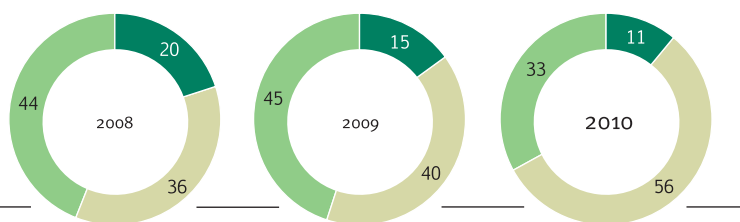
Ämari lennubaasi rajatised	uusehitis	Ämari, Vasalemma vald, Harju mk		AS Merko Ehitus
Kristiine Kaubanduskeskuse laiendus	uusehitis	Endla 45, Tallinn	20 764 m ²	AS Merko Ehitus
Piirissaare sadam	rekonstrueerimine	Tooni küla, Piirissaare vald	kai 108 m	AS Merko Ehitus
Elva linna vee- ja kanalisatsioonirajatised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

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

Kontserni müügitulu tellijate lõikes

protsentides

- Omaarendus
- Riik ja munitsipaal
- Eratellijad



Tulenevalt mahtude vähenemisest ning sisendhindade märgatavast kallinemisest (mitmed projektid jäid kahjumisse) kasvas müü-
dud toodangu kulu osakaal tuludes, mistõttu vähenes brutokasumi marginaal aastaga 10,9%lt 7,5%le. 2010. aastaga vähene-
sid kontserni turustus- ja üldhalduskulud 15,1%. Turustus- ning üldhalduskulude vähenemist soodustasid kulude vähendamiseks
rakendatud kokkuhoiu meetmed, millest 1,1 mln eurot (16,4 mln krooni) andsid tööjõukulude, 0,6 mln eurot (9,1 mln krooni)
kontori- ja sidekulude, 0,6 mln eurot (8,6 mln krooni) ehituskonkursside ja 0,3 mln eurot (4,7 mln krooni) reklaami ja sponsorluse
kulude kärped. Vaatamata üldisele turustus- ja üldhalduskulude vähenemisele kasvasid konsultatsioonide ja õigusabi kulud eel-
mise aastaga võrreldes 0,3 mln euro (5,0 mln krooni) võrra, mis suuresti olid tingitud hankemenetlustega kaasnevatest juriidilistest
vaidlustest.

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

Kontserni puhaskasum miljonites eurodes



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

Kontserni põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

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

Suhtarvude definitsioonid:

Puhaskasumimarginaal: Puhaskasum / Müügitulu

Maksude-eelse kasumi marginaal: Kasum enne maksustamist / Müügitulu

Ärikasumimarginaal: Ärikasum / Müügitulu

Brutokasumimarginaal: Brutokasum / Müügitulu

Omakapitali tootlus aastas: Puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital*

Aktivate tootlus aastas: Puhaskasum / Perioodi keskmised koguaktivad
 Omakapitali määr: Omakapital* / Koguaaktivad
 Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: Käibevarad / Lühiajalised kohustused
 Maksevõime kordaja: (Käibevarad – Varud) / Lühiajalised kohustused
 Üldkulud müügitulust: Üldkulud / Müügitulu
 Brutotootasu müügitulust: Brutotootasu / Müügitulu
 Laenukohustuste määr: Intressi kandvad kohustused / Omakapital*
 Debitoorse võlgnevuse käibevälde: Nõuded ostjate vastu / Müügitulu x 365
 Tarnijate käibevälde: Võlad tarnijatele / Müüdid toodangu kulu x 365
 Müügitulu töötaja kohta: Müügitulu / Keskmine täistööajaga töötajate arv

* Arvutatud emaettevõtte omanike osale

Äritegevuse riskid

Tururisk. Ehitustegevuse üheks eripäraks on see, et sõlmitud lepingute täitmine kestab kuid ning see muudab sektori majanduskeskkonna muutuste suhtes inertseks. Seetõttu jõuavad majanduskeskkonna muutused, nii negatiivsed kui ka positiivsed, ehitusse ca 12- kuni 18-kuulise nihkega. Ajaline nihe võimaldab sektori tegevust planeerida võimalike tagasilöökide ja tõusude osas. Mitmed ebaseaduslikud tegurid: laenu lõppintresside kallinemine, nõudluse vähenemine ning üldine ebakindlus tuleviku suhtes on oluliselt vähendanud kinnisvara väärtust. Üheks kõige selgemaks kinnisvara väärtusest tingitud tururiski kandjaks on Merko Ehitus kontsernis elamuarendusvaldkond. 2010. aastal müüdi 233 korterit kogumaksumusega 17,9 mln eurot (280,7 mln krooni), (käibemaksuta), mida turuolukorda arvestades võib pidada igati heaks tulemuseks. Seisuga 31.12.2010 oli varudes müümata 63 valmis korterit kogumaksumusega 4,9 mln eurot (77,1 mln krooni) ning ehitamisjärgus 424 korterit, mille maksumus bilansipäeva seisuga oli 16,3 mln eurot (255,7 mln krooni). Kontserni laoseis korterite osas on piirkondlikult erinev, valmistoodangust 44 korterit asub Tartus, 18 Riias ning 1 Tallinnas. Kuna Tallinnas jõudis laoseis kriitilise piirini, alustati 2010. aasta III kvartalis uue 93 korteriga korterelamu ehitust Tallinnas, aadressil Tartu mnt 50 ja IV kvartalis 15 korteriga korterelamu ehitust Tallinnas, aadressil Kristiina 12. Korteriid valmivad 2011. aasta IV kvartalis. SIA Merks taaskäivitas 116 korteriga arendusprojekti Riias, Skanste piirkonnas. Objekti ehitustööd on plaanitud lõpetada 2011. aasta II kvartalis. Riskide minimeerimiseks on alustatavad projektid üldjuhul väikesemahulised ning piirkondlikult hajutatud.

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

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

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

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

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

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

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

Valuutarisk. Kontserni majandustegevus toimus enamjaolt kontserni ettevõtete asukohamaa valuutades: Eesti kroonides, Läti lätides ning Leedu littides. Alates 2011. aasta 1. jaanuarist võeti Eestis kasutusele euro. Läti lati ja Leedu liti vahetuskurss on fikseeritud euroga. Läti lati kurss on 1 EUR = 0,702804 LVL +/-1%. Valuutariskide elimineerimiseks jälgitakse ettevõtte varade ning kohustuste proportsioone eri valuutades ning pikaajaliste ehituslepingute sõlmimisel eelistatakse lepingu valuutana eurot. Bilansipäeva seisuga oli kontserni varadest nomineeritud kohalikes valuutades 188,05 mln eurot (2942,4 mln krooni) ehk 96,2% varadest, sh moodustasid bilansimahust varad EEKides 55,1%, LVLides 34,7% ja LTLides 6,4% ning kohustustest kohalikes valuutades vastavalt 168,96 mln eurot (2643,6 mln krooni) ehk 86,4%, sh moodustasid kohustused EEKides 67,3%, LVLides 17,1% ja LTLides 2,0% bilansimahust.

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

Juriidilised riskid. Tulenevalt kontserni põhitegevusega seotud lepingute, regulatsioonide ning seaduste erinevast tõlgendusest eksisteerib risk, et mõni tellija, töövõtja või järelevalveorgan hindab ettevõtte tegevust lepinguliste kokkulepete või õigusaktidest tulenevate nõuete järgimisel ettevõttest erinevatel alustel ning vaidlustab ettevõtte tegevuse seaduslikkuse. Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.12.2010 moodustatud eraldi summas 0,26 mln eurot (4,1 mln krooni). 2010. aastal kaeti eraldise arvelt juriidiliste vaidluste kulud kogusummas 0,73 mln eurot (11,5 mln krooni) ja moodustati 0,07 mln euro (1,1 mln krooni) ulatuses uusi reserve.

Ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest juriidilistest vaidlustest 31.12.2010 seisuga:

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

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

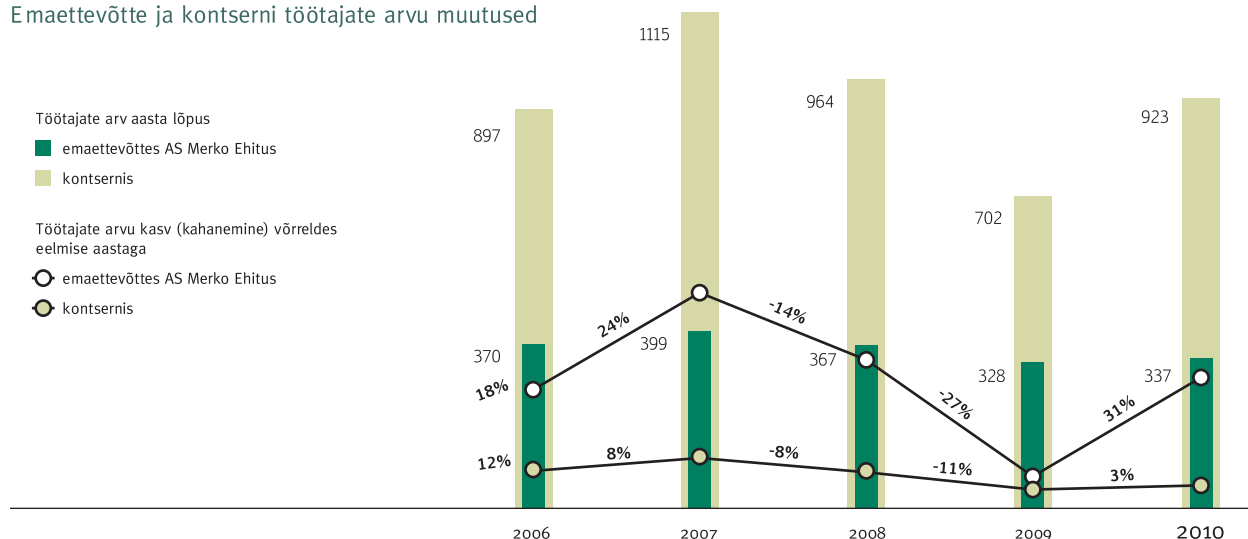
9. jaanuaril 2011. aastal algas Harju Maakohtus kohtuprotsess, kus muuhulgas arutatakse ASile Merko Ehitus esitatud süüdistust pistise andmises endisele Tallinna linnaametnikule Ivo Parbusele. Prokuratuur süüdistab Merko Ehitust pistise - 25 000 kroonise (1598 euro) Estraveli kinkekaardi ja 410 krooni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

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

Ettevõtte ja inimesed

Üheks olulisemaks AS Merko Ehitus väärtuseks on tema inimesed. Tulenevalt lepinguportfelli kasvust ning rajatiste osakaalu suurenemisega lepingute struktuuris kasvas aastaga kontserni töötajate arv 221 töötaja võrra ning seisuga 31.12.2010 oli kontsernis 923 töötajat. Töötajate brutotöötasu oli 16,0 mln eurot (250,4 mln krooni), millest põhipalk moodustas 73,6% ning preemiad 26,4%, ehk 10,2% vähem kui 2009. aastal. Võrreldes 2009. aastaga kasvas kontserni töötajate arv 31,5% ning keskmine brutotöötasu töötaja kohta vähenes 12,4%. AS Merko Ehitus emaettevõtte töötajate arv oli 2010. aasta lõpu seisuga 337, kasvades aastaga 9 töötaja võrra. Töötajatele makstud brutotöötasu oli 6,6 mln eurot (103,7 mln krooni), aastane vähenemine 24,1%, sh põhipalk 21,5% ja preemiad 28,4%.

Emaettevõtte ja kontserni töötajate arvu muutused



Juhatus

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

AS Merko Ehitus juhatus oli 31.12.2010 seisuga 6-liikmeline. 3. juunil 2010 toimunud aktsionäride korralisel üldkoosolekul kutsuti seoses ettevõtte juhtimisstruktuuri restruktureerimisega Jaan Mäe tagasi nõukogu liikme kohalt seoses tema valimisega AS Merko Ehitus juhatusse liikmeks ning 21. detsembril 2010 otsustas AS Merko Ehitus nõukogu valida aktsiaseltsi juhatusse täiendavaks liikmeks senise ettevõtte betoonitööde osakonna juhataja Viktor Mõisja. Juhatusse liikmed on kõik põhikohaga tööl ASis Merko Ehitus ja nende brutotöötasu oli 2010. aastal 0,47 mln eurot (7,4 mln krooni), sh põhipalk 0,23 mln eurot (3,6 mln krooni) ja preemia 0,24 mln eurot (3,8 mln krooni). Käesoleval hetkel töötavad kõik juhatusse liikmed aktsiaseltsis teenistuslepingute alusel. Juhatusse liikme ennetähtaegsel tagasikutsumisel või teenistuslepingu mittepikendamisel makstakse liikmele lahkumistasu, mis võrdub tema viimase 24 kuu teenistustasuga.

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

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

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

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

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

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

Nõukogu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aktsia ja aktsionärid

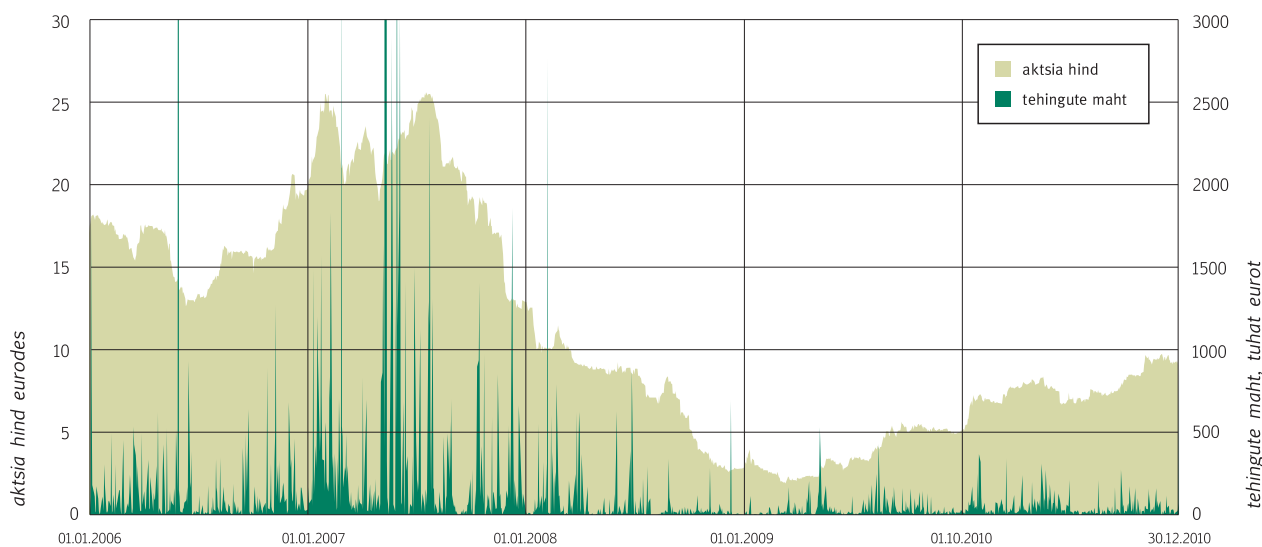
Väärtpaberi informatsioon

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

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

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

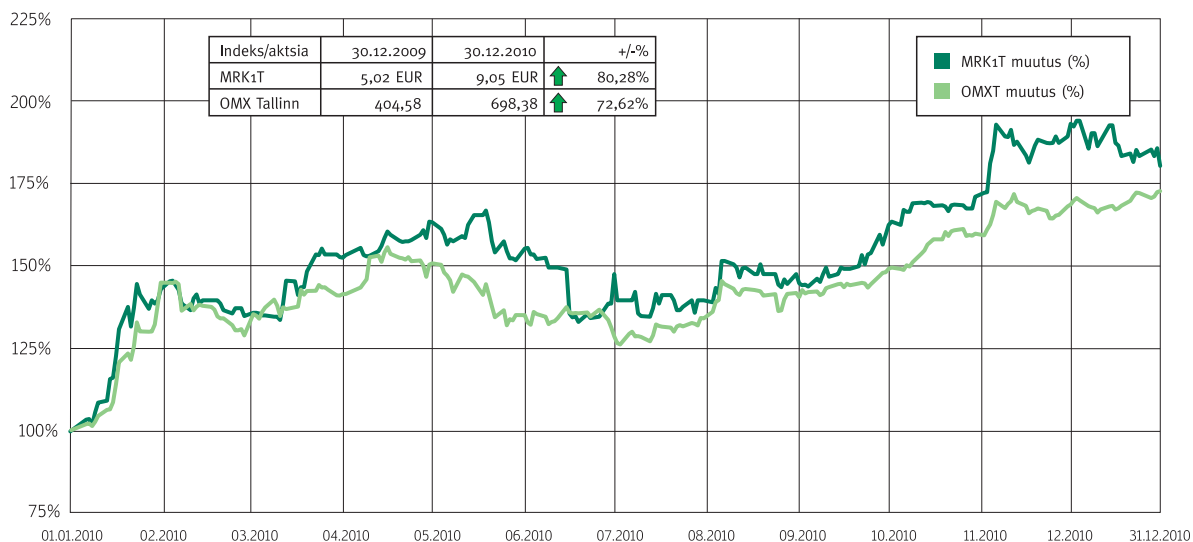
AS Merko Ehitus aktsia hinna ja kauplemissuuna dünaamika NASDAQ OMX Tallinna börsil



Väärtpaberi kauplemissajalugu

eurodes	2008	2009	2010
Kõrgeim	12,95	5,78	9,89
Madalaim	2,58	1,85	5,05
Viimane	2,80	5,02	9,05
Keskmine	7,59	3,71	7,72
Muutus, %	-78,46	+79,30	+80,30
Kaubeldud aktsiaid	2 367 089	2 782 150	1 696 902
Müügitulu, mln eurodes	18,22	9,38	13,09
Turuväärtus, mln eurodes, aasta lõpu seisuga	49,56	88,85	160,19

Merko Ehitus aktsia hinna ja võrdlusindeksi OMX Tallinn muutused



Aksionäride struktuur seisuga 31.12.2010

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

AS Merko Ehitus suuremad aksionärid seisuga 31.12.2010

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

AS Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2010

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

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

Dividendipoliitika

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

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

* vastavalt juhatusse poolt tehtud ettepanekule

Väljavaated 2011. aastaks

Ehitusturg ja selle arengud

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

2011. aastalt ootame mõõdukat ehitusmahtude kasvu. Kasvutempod võivad riigiti vähesel määral erineda, kuid peaksid jääma 10-15% piiridesse. Kuigi mahud kasvavad, püsib turul terav konkurents. Sektori kasumlikkus on jätkuvalt madal ning teenitavad marginaalid ei ole piisavad sektori jätkusuutliku arengu tagamiseks. Tellijad naudivad madalast nõudlusest tingitud mõjuvõimu, millega kaasneb ebamõistlike garantiide nõudmine ja maksetähtaegade pikenedamine. Kriitiliseks faktoriks kujuneb ettevõtete võimekus tellijatele nõutud garantiisid väljastada ning maksetähtaegade pikenedamisest tingitult täiendavaid käibevahendeid kaasata. Lepinguliste kohustuste täitmiseks ei piisa enam üksnes ettevõtte paindlikkusest ja kohenemisvõimest, konkurentsis püsimise oluliseks teguriks on saamas finantsvõimekus. Vaatamata teravale konkurentsile jätkub 2011. aastal ehitusmaterjalide globaalsest kallinemisest ning oskustööjõu piiratud pakkumisest tingitud ehitushindade kallinemine. Kallinemine jääb kindlasti alla 2010. aastal toimunule, kuid võib siiski ulatuda 10-15%ni. Seetõttu on oodata nii töövõtjate poolt pooleli jäävate objektide kui ka agressiivsest pakkumisest tingitud pankrottide arvu kasvu.

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

Jätkub finantseerimistingimuste liberaliseerimine ning laieneb krediitdiasutuste nõudmistele vastavate projektide ning ettevõtete arv. Eelistatud on endiselt ekspordipotentsiaaliga tootmisettevõtted ning kinnisvara ja ehitus tingimusel, et projektid on seotud eelnimetatud valdkonnaga. Kaubandus- ning kommerts-kinnisvara sektor ilmutab stabiliseerumise märke. Rendipindade vakantsus väheneb ning aasta teisel poolel võib toimuda rendihindade mõningane tõus. Paranevad nii projektide rahavood kui ka laenuvõime. Siiski ei ole nimetatud muudatused piisavad, et tekitada sektoris nõudlust täiendavate pindade ja uute projektide järele. Mõneti erinev on olukord avaliku sektori vajadustega seotud rendiprojektide osas, kus näeme järgmisel aastal selget kasvupotentsiaali. 2010.

aastal võitis kontsern kaks sellist PPP hanget ning 2011. aastal kavatseme antud suunal jätkata. Kontserni strateegia ei näe ette pikaajaliste rendiprojektide hoidmist oma bilansis ning meie eesmärgiks on töötavate projektide müük pikaajalistele investoritele. 2011. aastalt ootame finantsinvestorite huvi kasvu töötavate kinnisvaraprojektide vastu ning mitmeid mahukaid müügitehinguid selles vallas. Kuigi sellistel müükidel puudub vahetu mõju ehitussektorile, on siiski üsna tõenäoline, et osa vabanevast kapitalist investeeritakse mingil hetkel tagasi kinnisvarasse ning selle arvelt käivitatakse uusi projekte.

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

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

Hea Ühingujuhtimise Tava

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

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

I Üldkoosolek

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

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

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

II Juhatuse

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

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

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

III Nõukogu

Ettevõtte nõukogu valib aktsionäride üldkoosolek. Nõukogu määrab ettevõtte tegevusstrateegia, kinnitab põhikirjaga nõukogu pädevusse jäetud tehinguid, valib juhatuse ning teostab üldkoosoleku välisel ajal kontrolli juhatuse tegevuse üle. AS Merko Ehitus nõukogu on 4-liikmeline: Teet Roopalu, Indrek Neivelt, Olari Taal ning nõukogu esimees Tõnu Toomik.

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

Teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel nõukogu liikmele lahkumishüvitist ei maksta.

IV Juhatuse ja nõukogu koostöö

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

V Teabe avaldamine

AS Merko Ehitus juhendub teabe avaldamisel NASDAQ OMX Tallinn reeglistikust ning avalikustab aktsionäridele ettevõtte tegevust puudutava olulise informatsiooni koheselt kui tal on tekkinud piisav kindlus selle õigsuses ning selles, et informatsiooni avaldamine ei kahjusta ettevõtte ega tema partnerite huve. Sõlmitud ehituslepingute puhul avalikustatakse eraldi börsiteatega lepinguid, mille maht on 10 mln ja enam eurot. Oluline informatsioon avaldatakse läbi börsisüsteemi ja ettevõtte veebilehel.

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

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

VI Audiitori valimine ja raamatupidamise aastaaruande auditeerimine

Ettevõtte raamatupidamisaruanded koostatakse Euroopa Liidus kohaldatud rahvusvaheliste finantsarvestuse standardite alusel.

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

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

Auditi Komitee

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

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

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

AS Merko Ehitus juhatus deklareerib ja kinnitab, et 2010. majandusaasta tegevusaruanne annab juhtkonna parima teadmise kohaselt õige ja õiglase ülevaate emitendi ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtlustuste kirjeldust.

Tiit Roben

juhatuse esimees



12.04.2011

Alar Lagus

juhatuse liige



12.04.2011

Veljo Viitmann

juhatuse liige



12.04.2011

Andres Agukas

juhatuse liige



12.04.2011

Jaan Mäe

juhatuse liige



12.04.2011

Viktor Mõisja

juhatuse liige



12.04.2011

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

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

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 29-74 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

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

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 29-74 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

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

		Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
		Aktia-kapital	Kohustuslik reserv	Realiseeri-mata kursi-vahed	Jaotamata kasum	Kokku		
<i>tuhandetes EUR</i>								
Saldo 31.12.2008		11 312	1 131	(802)	120 971	132 612	2 213	134 825
Perioodi koondkasum		-	-	(145)	7 424	7 279	(306)	6 973
Dividendid	13	-	-	-	(3 959)	(3 959)	(173)	(4 132)
Saldo 31.12.2009		11 312	1 131	(947)	124 436	135 932	1 734	137 666
Perioodi koondkasum		-	-	23	1 229	1 252	(169)	1 083
Dividendid	13	-	-	-	(12 444)	(12 444)	-	(12 444)
Mittekontrolliva osaluse ost		-	-	-	-	-	(137)	(137)
Saldo 31.12.2010		11 312	1 131	(924)	113 221	124 740	1 428	126 168

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 29-74 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

<i>tuhandetes</i>		EEK		EUR	
	<i>lisa</i>	2010	2009	2010	2009
Äritegevuse rahavoog					
Ärikasum		37 236	132 028	2 380	8 440
Korrigeerimised:					
põhivara kulum ja väärtuse langus	23-25	37 969	37 471	2 427	2 395
(kasum) kahjum põhivara müügist	7	(1 185)	(519)	(76)	(33)
valmidusastme meetodil kajastatud ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		(365 425)	56 548	(23 355)	3 614
intressitulu äritegevusest		(9 817)	(4 476)	(627)	(286)
eraldiste muutus		10 069	(2 327)	644	(149)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		29 381	223 055	1 878	14 256
Varude muutus		87 528	281 116	5 593	17 966
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		97 986	(306 272)	6 261	(19 574)
Makstud intressid		(13 415)	(28 157)	(857)	(1 800)
Muud finantstulud		(66)	(62)	(4)	(5)
Makstud ettevõtte tulumaks		(23 491)	(19 971)	(1 501)	(1 276)
Kokku rahavood äritegevusest		(113 230)	368 434	(7 237)	23 548
Investeeringustegevuse rahavoog					
Tütaretevõtete soetus	19	(1 110)	(62 069)	(71)	(3 967)
Tütaretevõtete müük		-	1 125	-	71
Sidus- ja ühisettevõtete soetus		(22)	-	(1)	-
Sidus- ja ühisettevõtete müük		24	-	2	-
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide soetus ja laekumine		359 441	(138 157)	22 972	(8 830)
Kinnisvarainvesteeringute soetus		(40 977)	-	(2 619)	-
Kinnisvarainvesteeringute müük		-	1 250	-	80
Materiaalse põhivara soetus		(12 613)	(13 222)	(806)	(845)
Materiaalse põhivara müük		2 830	1 298	181	83
Immateriaalse põhivara soetus		(1 420)	(985)	(91)	(63)
Immateriaalse põhivara müük		816	134	52	9
Antud laenud	17	(126 681)	(65 885)	(8 096)	(4 211)
Antud laenude tagasimaksed	17	64 610	45 793	4 129	2 927
Saadud intressid		12 579	31 968	804	2 043
Saadud dividendid	20	220	-	14	-
Kokku rahavood investeeringustegevusest		257 697	(198 750)	16 470	(12 703)
Finantseerimistegevuse rahavoog					
Saadud laenud	27	33 088	56 841	2 115	3 633
Saadud laenude tagasimaksed	27	(168 208)	(300 698)	(10 750)	(19 218)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	27	(22 647)	(17 476)	(1 447)	(1 118)
Makstud dividendid	13	(194 700)	(64 650)	(12 444)	(4 132)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		(352 467)	(325 983)	(22 526)	(20 835)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		(208 000)	(156 299)	(13 293)	(9 990)
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide muutus		(359 441)	138 157	(22 972)	8 830
Kokku muutus		(567 441)	(18 142)	(36 265)	(1 160)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14	359 732	515 191	22 991	32 927
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi alguses		400 916	262 759	25 623	16 793
Kokku perioodi alguses		760 648	777 950	48 614	49 720
Valuutakursside muutuste mõju		2 479	840	158	54
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14	154 211	359 732	9 856	22 991
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi lõpus		41 475	400 916	2 651	25 623
Kokku perioodi lõpus		195 686	760 648	12 507	48 614

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 29-74 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Lisa 1. Olulised arvestuspõhimõtted

1.1. Üldine informatsioon

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

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

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

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

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

1.2. Aastaaruande koostamise alused

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

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

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

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFRIC 16 „Välismaise üksuse netoinvesteeringu riskimaandamine

IFRIC 17 „Mitterahaliste varade üleandmine omanikele“

IFRIC 18 „Klientide poolt üleantavad varad“

IFRS 1 „Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standardite esmarakendamine“ muudetud detsembris 2008

„Rahas arveldatavad kontserni aktsiapõhised tehingud“ - IFRS 2 muudatused

„Täiendavad erandid esmarakendajatele“ - IFRS 1 muudatused

„Riskimaandamisnõuetele vastavad instrumendid“ - IAS 39 muudatus

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

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

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

Peamised reeglid on järgmised:

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

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

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

„Muudatused IFRSides“, välja antud mais 2010 (rakendumiskuupäevad on erinevad standardite lõikes; enamus muudatusi rakenduvad 1. jaanuaril 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; muudatused ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatused hõlmavad sisulisi muudatusi ja selgitusi järgmistes standardites ja tõlgendustes: IFRS 1 on muudetud (i) lubamaks eelmise raamatupidamistava järgset bilansilist maksumust kasutada materiaalse või immateriaalse põhivara tuletatud soetusmaksumusena juhul, kui seda vara kasutati äritegevuses, mille tulud on reguleeritud, (ii) lubamaks sündmusest tulenevat ümberhindlust kasutada materiaalse põhivara tuletatud soetusmaksumusena ka juhul, kui ümberhindlus toimub esimeses IFRS-i kohaselt koostatud raamatupidamisaruandes hõlmatud perioodi jooksul ja (iii) nõudmaks esmarakendajalt selgitusi muutuste kohta arvestuspõhimõtetes või IFRS 1 vabastustes, mis on muutunud esimese IFRS vahearuande ja esimese IFRS raamatupidamise aruande vahel; IFRS 3 on muudetud (i) nõudmaks, et sellised mittekontrollivad osalused, millel ei ole kehtivat osalust või mis ei anna omanikule õigust likvideerimise korral saada proportsionaalset osa ettevõtte netovaradest, tuleb kajastada õiglases väärtuses (v.a juhul, kui mingi muu IFRS standard nõuab muud mõõtmise alust), (ii) andmaks juhiseid omandatava ettevõtte aktsiapõhiste maksete kajastamiseks, kui neid äriühenduse tulemusena ei asendatud või asendati vabatahtlikult ja (iii) selgitamaks, et muudatusi tingimuslikes tasudes, mis tekkisid enne muudetud IFRS 3 (välja antud jaanuaris 2008) rakendumiskuupäeva toimunud äriühendustest, kajastatakse lähtuvalt eelmises IFRS 3 versioonis kehtinud juhiste; IFRS 7 on muudetud, selgitamaks teatud avalikustamise nõudeid, peamiselt (i) lisades selgesõnalise rõhuasetuse kvalitatiivse ja kvantitatiivse info seostamise kohta finantsriskide olemuse ja ulatuse avalikustamisel, (ii) eemaldades nõude avalikustada selliste finantsvarade bilansiline väärtus, mille tähtaeg on muudetud ja mis oleks muidu ületähtaegsed või mille väärtus oleks langenud, (iii) asendades tagatise õiglase väärtuse avalikustamise nõude üldisema nõudega avalikustada selle finantsmõju ja (iv) selgitades, et ettevõtte peab avalikustama ülevõetud tagatiste mahu bilansipäeva seisuga, mitte mahu aruandeperioodi jooksul; IAS 1 on muudetud selgitamaks, et omakapitali aruande komponentideks on kasum või kahjum, muu koondkasum, aruandeperioodi koondkasum ja tehingud omanikega ning et muu koondkasumi komponentide detailsem analüüs võib olla esitatud lisades; IAS 27 on muudetud, selgitamaks üleminekureegleid IAS 21, 28 ja 31 muudatustele, mis tekkisid muudetud IAS 27 (muudetud jaanuaris 2008) vastuvõtmisel; IAS 34 on muudetud, lisamaks täiendavaid näiteid olulistest sündmustest ja tehingutest, mida tuleb avalikustada lühendatud vahearuandes, sh ümberklassifitseerimised õiglase väärtuse hierarhias, muudatused finantsvarade klassifitseerimises või muudatused äri- või majanduskeskkonnas, mis mõjutavad ettevõtte finantsinstrumentide õiglasi väärtusi; ja IFRIC 13 on muudetud, selgitamaks boonuspunktide õiglase väärtuse mõõtmist. Kontsern hindab muudetud standardite mõju konsolideeritud finantsaruandele.

„Avalikustatav informatsioon – finantsvarade ülekandmised” – IFRS 7 muudatus (rakendub 1. juulil 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatus nõuab täiendava informatsiooni avalikustamist riskide kohta, mis tekivad üle kantud finantsvaradest. Selliste finantsvarade kohta, mis on üle kantud kolmandale osapoolle, kuid kajastatakse edasi majandusüksuse bilansis, tuleb klasside lõikes avalikustada nende olemus, bilansiline maksumus ja riskide ja hüvede kirjeldus. Kohustuslik on avalikustada ka informatsioon, mis võimaldaks aruande kasutajal mõista võimalike

seonduvate kohustuste suurust ja nende seost vastavate finantsvaradega. Kui ülekantud finantsvarad on bilansist eemaldatud, kuid majandusüksus on endiselt avatud neist tulenevatele teatud riskidele ja hüvedele, on kohustuslik avalikustada täiendavat informatsiooni, et mõista nende riskide mõju. Kontsern hindab muudetud standardi mõju finantsaruandes avalikustatavale teabele.

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

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

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

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

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

„Edasilükkunud tulumaks: alusvarade maksumuse katmine“ – IAS 12 muudatus (rakendub 1. jaanuaril 2012 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatus kehtestab erandi olemasolevale põhimõttele edasilükkunud tulumaksu varade ja kohustuste mõõtmisel õiglasel viisil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute puhul.

„Ränk hüperinflatsioon ja fikseeritud kuupäevade eemaldamine esmarakendajate jaoks“ – IFRS 1 muudatus (rakendub 1. juulil 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatused pakuvad IFRS esmarakendajatele vabastuse enne IFRS-idele ülemineku kuupäeva toimunud tehingute taastamisest, ja juhendid ettevõtetele, mis pärast rängast hüperinflatsioonist väljumist hakkavad uuesti koostama IFRS aruandeid või koostama IFRS aruandeid esimest korda.

1.4. Konsolideerimine

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

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

Kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad ühtseid arvestuspõhimõtteid.

1.5. Äriühendused

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

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

Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele juhul, kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest (lisa 1.11).

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

Tehingud mittekontrolliva osalusega

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

1.6. Sidusettevõtted

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

Kontserni osa sidusettevõtte pärast omandamiskuupäeva tekkinud kasumis või kahjumis kajastatakse kontserni kasumiaruandes ning kontserni osa sidusettevõtte muus koondkasumiaruandes kajastatud omandamiskuupäevajärgselt tekkinud muutustes kajastatakse kontserni muus koondkasumiaruandes. Soetamisjärgselt toimunud muutustele vastavalt korrigeeritakse sidusettevõttesse tehtud investeeringu bilansilist maksumust. Kui kontserni osa sidusettevõtte kahjumist on võrdne või ületab kontserni investeeringu väärtust sidusettevõttesse, siis kajastatakse edaspidi tekkivaid kahjumeid ainult juhul, kui kontsernil on siduvaid kohustusi või ta on teinud makseid sidusettevõtte nimel.

Omavahelistest tehingutest tulenevad realiseerumata kasumid on vastavalt kontserni osalusele sidusettevõttes elimineeritud. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Sidusettevõtte finantsaruannete koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtteid on vajadusel muudetud vastavaks kontserni poolt rakendatavate arvestuspõhimõtetega.

1.7. Ühisettevõtted

Ühisettevõtte on lepingupõhine kokkulepe, mille kohaselt kaks või enam osapoolt teostavad majandustegevust, mida kontrollitakse ühiselt. Ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Osalust ühiselt kontrollitavas majandusüksuses kajastatakse algselt soetusmaksumuses ja seejärel korrigeeritakse seda muutustega, mis on soetamise järel toimunud kontserni osas ühiselt kontrollitava majandusüksuse netovarades. Kontserni kasumiaruanne sisaldab kontserni osa ühiselt kontrollitava majandusüksuse kasumist või kahjumist. Omavahelistest tehingutest tulenevad realiseerumata kasumid ja kahjumid elimineeritakse analoogselt sidusettevõttega tehtud omavaheliste tehingutega (lisa 1.6).

1.8. Ühiselt kontrollitavad tegevused

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

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

1.9. Välisvaluuta

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad 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 aruandeperiоди 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*.

1.10. Finantsvarad

Kontsernis kajastatakse finantsvarade oste ja müüke tehingupäeval.

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist liigitatakse kontsernis investeeringuid järgmistesse kategooriatesse:

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

Juhtkond määrab finantsvarade liigituse nende esmasel kajastamisel.

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

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

Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperiоди kulusse (vt ka p.1.11).

1.11. Vara väärtuse langus

Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses

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

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

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

Kui järgnevatel aruandeperioodidel kajastatud vara väärtuse langus peaks vähenema ning seda sündmust on võimalik usaldusväärselt seostada sündmusega, mis leidis aset pärast allahindluse kajastamist (näiteks krediidiireitingu paranemine), siis esialgselt kajastatud allahindlus tühistatakse. Allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes.

Mittefinantsvarad

Määramatu kasuliku elueaga immateriaalset vara ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes selle bilansilist maksumust kaetava väärtusega. Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Allahinnatud mittefinantsvarasid vaadatakse üle igal bilansipäeval ning vajadusel allahindlus tühistatakse v.a firmaväärtuse allahindlus.

1.12. Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest, transpordi- ja muudest kulu-dest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

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

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

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

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

1.13. Kinnisvarainvesteeringud

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

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

1.14. Materiaalne põhivara

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

Materiaalne põhivara on finantsseisundi aruandes näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana kui on tõenäoline, et ettevõtte saab vara-objektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeest järgnevalt:

- ehitised 10-33,3 aastat;
- masinad ja seadmed 2-20 aastat;

- muu materiaalne põhivara 2,5-5 aastat;
- hoonestusõigus 50 aastat.

Maad ei amortiseerita.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ja varadele määratud lõppväärtuste põhjendatust.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

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

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

1.15. Immateriaalne põhivara

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

Tarkvara ja infosüsteemid

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

1.16. Kapitali- ja kasutusrent

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

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

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

1.17. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenukohustused ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglases väärtuses ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast või juhul, kui kontsernil puudub tingimusteta õigus kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Laenukohustusi, mille

tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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

1.18. Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekib edasilükkunud tulumaksukohustus. 2010. aastal on väljamakstavate dividendide maksumääraks 21/79 (2009. ja 2008. aastal kehtis samuti maksumäär 21/79) netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Lätis ja Leedus asuvate 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 vahel ja kohustuste väärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse ettevõtte finantsseisundi aruandes juhul, kui on tõenäoline, et see tulevikus realiseerub.

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

1.19. Töötajate hüvitised

Töösuhete lõpetamise hüvitised

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

Kasumi jagamise ja preemia skeemid

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

1.20 Eraldised

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

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

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

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

1.21. Tulu

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses.

Tulu ehitusteenuse osutamisest kajastatakse vastavalt valmidusastme meetodile (vt lisa 1.22) lähtudes IAS 11 *Ehituslepingud* nõuetest. Tulu kinnisvara arendusprojektide müügist (eramud, korterid, büroopinnad jne, mis on ehitatud Merko Ehitus kontserni ettevõtetele kuuluvatele kinnistutele) kajastatakse kui tulu kaupade müügist vastavalt IAS 18 *Tulu* nõuetele siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kui kaupa vahetatakse temast erineva kauba või teenuse vastu, käsitletakse seda vahetust kauba müügina. Tulu hindamise aluseks on sellisel juhul saadava kauba või teenuse õiglane väärtus, millele liidetakse juurde või millest arvatakse maha täiendavalt saadud või makstud rahasummad. Kui saadud kauba või teenuse õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, võetakse tulu hindamise aluseks vahetuseks antud kauba või teenuse õiglane väärtus, millele liidetakse juurde või millest arvatakse maha täiendavalt saadud või makstud rahasummad.

Tulu teenuste müügist on kajastatud vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

1.22. Lõpetamata ehituslepingud

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

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

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

1.23. Sihtfinantseerimine

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

1.24. Raha ja raha ekvivalendid

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

Rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudset meetodit.

1.25. Tingimuslikud kohustused

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

1.26. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha aktsionäridele väljamakseid.

1.27. Bilansipäevajärgsed sündmused

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

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

1.28. Dividendid

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

1.29. Segmendiaruandlus

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

Kontserni juhatus jälgib tegevust lähtudes sisemisest juhtimisinformatsioonist järgmiste segmentide lõikes:

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

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

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

Lisa 2. Juhtkonnapoolsed hinnangud

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

Nõuete hindamine

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

Garantiikohustuste eraldis

Garantiikohustuste eraldise määramisel lähtutakse ettevõtte garantiitööde statistilisest kulust.

Varude allahindlus

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

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

Tulu valmidusastme meetodil

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

Materiaalse põhivara kasuliku eluea määramine

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

Materiaalse ja immateriaalse põhivara hindamine

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

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

Laenukasutuse kulutuste kajastamine

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

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

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

Lisa 3. Tegevussegmentid

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

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

2010 <i>tuhandetes kroonides</i>	Hooned	Rajatised	Teed	Kinnisvara- arendus	Muud	Segmentid kokku
Segmenti müügitulu	1 105 124	959 066	569 583	367 813	28 180	3 029 766
Segmentidevaheline müügitulu	(86 029)	(119 050)	(60 903)	(57 347)	(16 490)	(339 819)
Müügitulu välisklientidelt	1 019 095	840 016	508 680	310 466	11 690	2 689 947
Kulum (lisa 4)	(1 659)	(10 455)	(16 311)	(561)	(1 307)	(30 293)
Varude allahindlused (lisa 4, 18)	-	-	-	(24 895)	-	(24 895)
Varude allahindluse tühistamine (lisa 4, 18)	-	-	-	8 951	-	8 951
Eraldiste moodustamine	(10 461)	(16 055)	(22 182)	(1 229)	-	(49 927)
Kasum (kahjum) sidus- ja ühissettevõtetelt (lisa 20)	-	(2)	-	(1 495)	(4 723)	(6 220)
Muud finantstulud (-kulud)	-	(93)	-	(2 804)	-	(2 897)
Kasum enne maksustamist	92 616	78 270	(6 567)	29 100	(423)	192 996
Segmentide vara	223 103	190 100	349 145	1 836 498	55 232	2 654 078

2009 <i>tuhandetes kroonides</i>	Hooned	Rajatised	Teed	Kinnisvara- arendus	Muud	Segmentid kokku
Segmenti müügitulu	1 809 728	955 780	439 444	405 915	8 480	3 619 347
Segmentidevaheline müügitulu	(262 646)	(15 776)	(142 295)	(13 560)	(3 861)	(438 138)
Müügitulu välisklientidelt	1 547 082	940 004	297 149	392 355	4 619	3 181 209
sh müügitulu kliendilt, mis moodustab vähemalt 10% kontserni müügitulust	-	344 522	-	-	-	344 522
Kulum ja väärtuse langus (lisa 4)	(2 506)	(13 106)	(9 543)	(793)	(4 456)	(30 404)
Varude allahindlused (lisa 4, 18)	-	-	-	(81 752)	-	(81 752)
Eraldiste moodustamine	(9 327)	(12 982)	(690)	(151)	(21)	(23 171)
Kasum (kahjum) sidus- ja ühissettevõtetelt (lisa 20)	-	-	-	(13 634)	(13 456)	(27 090)
Muud finantstulud (-kulud)	51	(792)	(1 459)	(2 614)	1 181	(3 633)
Kasum enne maksustamist	241 185	82 912	31 038	(24 040)	(23 308)	307 787
Segmentide vara	362 921	170 564	189 153	1 452 735	71 862	2 247 235

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara summas 406 094 tuhat krooni (2009: 1 266 739 tuhat krooni), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, laenud v.a laenud sidus- ja ühisettevõtetele, maksude ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa. Suurima osa jaotamata põhivarast moodustab kontserni 2009. aastal soetatud ASi Merko Ehitus kontorihoone summas 56 544 tuhat krooni.

Segmentide maksustamiseelse kasumi seostamine kontserni kasumiga

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

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

Müügitulu klientide asukoha järgi

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

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

	31.12.2010	31.12.2009
Eesti	309 180	290 429
Läti	11 657	15 825
Leedu	36 526	812
Kokku	357 363	307 066

Lisa 4. Müüdnud toodangu kulu

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

Lisa 5. Turustuskulud

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

Lisa 6. Üldhalduskulud

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

Lisa 7. Muud äritulud

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

Lisa 8. Muud ärikulud

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

Lisa 9. Finantstulud

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

Lisa 10. Finantskulud

<i>tuhandetes kroonides</i>	2010	2009
Intressikulud	14 212	23 478
Muud finantskulud	2	1 119
Finantskulud kokku	14 214	24 597

Lisa 11. Tulumaksukulu

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

2010				
<i>tuhandetes kroonides</i>	Läti	Leedu	Eesti	Kokku
Kasum enne maksustamist	48 630	(57 653)	36 725	27 702
Tulumaksumäär	15%	15%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksu-määraga arvatud tulumaks	(7 295)	8 648	-	1 353
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulu-maksule	(1 807)	(9 774)	-	(11 581)
Mittetaksustatavate tulude mõju tulumaksule	1 022	37	-	1 059
Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid	-	(78)	-	(78)
Dividendide tulumaksukulu	-	-	(1 861)	(1 861)
Tulumaksukulu kokku	(8 080)	(1 167)	(1 861)	(11 108)
sh ettevõtte tulumaksukulu	(1 761)	-	(1 861)	(3 622)
edasilükkunud tulumaksukulu (lisa 22)	(6 319)	(1 167)	-	(7 486)

2009				
<i>tuhandetes kroonides</i>	Läti	Leedu	Eesti	Kokku
Kasum enne maksustamist	106 172	(77 402)	91 088	119 858
Tulumaksumäär	15%	20%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksu-määraga arvatud tulumaks	(15 926)	15 480	-	(446)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulu-maksule	(456)	(2 965)	-	(3 421)
Mittetaksustatavate tulude mõju tulumaksule	943	382	-	1 325
Tulumaksu-määr muutuse mõju	-	(763)	-	(763)
Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid	-	(2 001)	-	(2 001)
Dividendide tulumaksukulu	-	-	(3 190)	(3 190)
Tulumaksukulu kokku	(15 439)	10 133	(3 190)	(8 496)
sh ettevõtte tulumaksukulu	(13 182)	-	(3 190)	(16 372)
edasilükkunud tulumaksukulu (lisa 22)	(2 257)	10 133	-	7 876

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

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

Lisa 12. Puhaskasum aktsia kohta

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

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

Kontsernis ei olnud 2009. ja 2010. aastal potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu lahustatud puhaskasum aktsia kohta võrdub tavapuhaskasumiga aktsia kohta.

Lisa 13. Dividendid aktsia kohta

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on üldkoosoleku poolt kinnitatud. Kasumi jaotamise ettepaneku kohaselt makstakse 2011. aastal dividendidena välja kokku 1770 tuhat eurot (27 694 tuhat krooni) s.o ühe aktsia kohta 0,10 eurot (1,56 krooni), millega kaasneb tulumaksukohustus maksimaalselt 21 / 79 väljamakstavalt summalt s.o 470,5 tuhat eurot (7362 tuhat krooni).

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

Lisa 14. Raha ja raha ekvivalendid

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

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

Lisa 15. Lühiajalised deposiidid

<i>tuhandetes kroonides</i>	31.12.2010	31.12.2009
Üle 3-kuulised tähtajalised pangadeposiidid (lisa 36)	41 475	400 916

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

Lisa 16. Nõuded ja ettemaksud

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

Nõuded ostjate vastu maksutähtaegade lõikes

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

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

Ettevõtte krediidiriski osas vaata detailsemalt lisa 36.

Lisa 17. Antud laenud

<i>tuhandetes kroonides</i>	2010	2009
Ühisettevõtetele antud laenud		
Laenu jääk aasta alguses	35 396	34 667
Välja antud	39 171	3 925
Laekunud	(100)	(3 153)
Kursivahe	(59)	(43)
Laenu jääk aasta lõpus (lisad 34, 36)	74 408	35 396
sh lühiajaline osa	-	16 500
pikaajaline osa 1...5 aastat	74 408	18 896
Keskmine sisemine intressimäär 5,6% (2009: 12,4%)		
Ühise kontrolli all olevatele ettevõtetele antud laenud		
Laenu jääk aasta alguses	45 945	7 065
Välja antud	-	61 178
Nõude ümberliigitamine antud laenuks	-	19 962
Laekunud	(14 535)	(42 246)
Laenu ümberliigitamine ettemaksuks kinnistu eest	(7 048)	-
Kursivahe	(3)	(14)
Laenu jääk aasta lõpus (lisad 34, 36)	24 359	45 945
sh lühiajaline osa	24 359	43 056
pikaajaline osa 1...5 aastat	-	2 889
Keskmine sisemine intressimäär 6,3% (2009: 3,2%)		
Laenud mitteseotud juriidilistele isikutele		
Laenu jääk aasta alguses	37 318	26 885
Välja antud	85 775	782
Nõude ümberliigitamine antud laenuks	27 017	10 045
Laekunud	(49 975)	(394)
Laenu jääk aasta lõpus	100 135	37 318
sh lühiajaline osa	77 175	37 318
pikaajaline osa 1...5 aastat	22 960	-
Keskmine sisemine intressimäär 7,0% (2009: 7,7%)		
Laenud mitteseotud füüsilistele isikutele		
Laenu jääk aasta alguses	-	-
Välja antud	1 735	-
Laenu jääk aasta lõpus	1 735	-
sh lühiajaline osa	170	-
pikaajaline osa 1...5 aastat	1 565	-
Keskmine sisemine intressimäär 3,5%		
Antud laenud kokku		
Laenu jääk aasta alguses	118 659	68 617
Välja antud	126 681	65 885
Nõude ümberliigitamine antud laenuks	27 017	30 007
Laekunud	(64 610)	(45 793)
Laenu ümberliigitamine ettemaksuks kinnistu eest	(7 048)	-
Kursivahe	(62)	(57)
Laenu jääk aasta lõpus	200 637	118 659
sh lühiajaline osa (lisad 16, 36)	101 704	96 874
pikaajaline osa 1...5 aastat (lisad 21, 36)	98 933	21 785

Kõik bilansipäeva seisuga kajastatud antud laenud on hea kvaliteediga.

Lisa 18. Varud

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

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

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

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

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

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

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

Lisa 19. Tütarettevõtete aktsiad ja osad

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

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

Tütarettevõttes AS Gustaf täiendava 10%lise osaluse soetamine

tuhandetes kroonides

Soetatud osalus	10%	10%
Soetatud mittekontrolliva osaluse väärtus	2 148	2 148
Soetusmaksumus	2 148	2 148

Rahavood tütarettevõtte soetamisest

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

Tütarettevõtete soetamine 2009. aastal.

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

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

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

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

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

Tütaretevõtete soetamine

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

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

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

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

Kasutusväärtuse leidmiseks kasutatud eeldused:

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

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

Lisa 20. Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad ja osad

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

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

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

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

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

Erinevus SIA Zakusala Estates investeeringu väärtuse ja osaluse investeeringuobjekti omakapitali vahel seisuga 31.12.2010 summas 135 778 tuhat krooni tuleneb ühisettevõtte poolt 2010. aasta detsembris erastatud 126 tuhande m² kinnistu Riia kesklinnas Zakusala saarel soetusmaksumuse ja turuväärtuse vahest. Seisuga 31.12.2009 oli vastav erinevus 135 819 tuhat krooni, mis tulenes eelnimetatud kinnistu osas Riia linnaga sõlmitud rendilepingust tähtajaga kuni 2. juuni 2051, mille alusel SIA Zakusala Estates omas maakasutuse õigust ja mis ei kajastunud ühisettevõtte finantsseisundi aruandes.

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

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

Lisa 21. Muud pikaajalised laenud ja nõuded

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

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

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

Lisa 22. Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustus

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

31.12.2010			
<i>tuhandetes kroonides</i>	Läti	Leedu	Kokku
Edasilükkunud tulumaksukohustus	-	-	-
Edasilükkunud tulumaksuvara	12 567	12 020	24 587
sh edasikantud kasutamata maksukahjumid	-	7 641	7 641
materiaalse põhivara jääkmaksumuse mõju	(93)	-	(93)
valmidusastme meetodi rakendamise mõju	657	3 751	4 408
nõuete allahindluse mõju	1 042	307	1 349
varude allahindluse mõju	4 794	-	4 794
moodustatud eraldiste mõju	-	321	321
muud mõjud	6 167	-	6 167
Edasilükkunud tulumaksuvara	12 567	12 020	24 587
Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 11)	6 319	1 167	7 486
31.12.2009			
<i>tuhandetes kroonides</i>	Läti	Leedu	Kokku
Edasilükkunud tulumaksukohustus	-	-	-
Edasilükkunud tulumaksuvara	18 882	13 187	32 069
sh edasikantud kasutamata maksukahjumid	-	6 002	6 002
materiaalse põhivara jääkmaksumuse mõju	(565)	-	(565)
valmidusastme meetodi rakendamise mõju	817	97	914
nõuete allahindluse mõju	127	531	658
varude allahindluse mõju	10 915	6 316	17 231
moodustatud eraldiste mõju	-	(122)	(122)
muutunud tulumaksumäära mõju	-	(464)	(464)
muud mõjud	7 588	827	8 415
Edasilükkunud tulumaksuvara	18 882	13 187	32 069
Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 11)	2 257	(10 133)	(7 876)

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

Lisa 23. Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

Lisa 24. Materiaalne põhivara

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

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

Materiaalse põhivaraga ei ole tagatud kontserni kohustusi.

Lisa 25. Immateriaalne põhivara

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

Ettemaksed immateriaalse põhivara eest on seotud eelseisva majandustarkvara uuendamisega kontsernis.

Lisa 26. Renditud vara

<i>tuhandetes kroonides</i>	2010	2009
Kapitalirendi tingimustel soetatud vara		
Masinaid ja seadmeid		
Soetusmaksumus	166 494	130 007
Akumuleeritud kulum	(52 426)	(42 391)
sh aruandeperioodi kulum	(12 247)	(10 205)
Jääkmaksumus	114 068	87 616
Mittekatkestatava kasutusrendi lepingu tingimustel renditud vara		
Maarendilepingud		
Aruandeperioodi maksed	1	-
Järgmiste perioodide maksed:	57	-
tasumised järgmisel aastal	5	-
tasumised 1...5 aastal	19	-
tasumised peale 5. aastat	33	-

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

Lisa 27. Laenukohustused

<i>tuhandetes kroonides</i>	2010	2009
Kapitalirendikohustused		
Rendimaksete nüüdisväärtus aasta alguses	47 934	54 541
Saadud	36 489	10 869
Tasutud	(22 647)	(17 476)
Kursivahe	2	-
Rendimaksete nüüdisväärtus aasta lõpus	61 778	47 934
sh lühiajaline osa	16 498	16 170
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal	45 280	31 764
Aruandeperioodi intressikulu	1 713	1 800
Tulevaste rendimaksete miinimumsumma	67 136	50 619
sh lühiajaline osa	18 459	17 303
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal	48 677	33 316
Keskmine efektiivne intressimäär 3,1% (2009: 5,3%)		
Alusvaluutad EEK, EUR ja LVL		
Pangalaenud		
Laenu jääk aasta alguses	361 697	553 611
Saadud	33 088	56 841
Tütarettevõtte soetamisega seotud laenu kohustus	-	36 196
Tasutud	(168 208)	(285 051)
Kursivahe	115	100
Laenu jääk aasta lõpus	226 692	361 697
sh lühiajaline osa	68 428	319 895
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	158 264	41 802
Aruandeperioodi intressikulu	8 687	14 721
sh kapitaliseeritud intressikulu	53	-
Keskmine efektiivne intressimäär 4,9% (2009: 4,5%)		
Alusvaluutad LVL ja EUR		
Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt		
Laenu jääk aasta alguses	109 354	125 001
Tasutud	-	(15 647)
Laenu jääk aasta lõpus (lisa 34)	109 354	109 354
sh lühiajaline osa	109 354	109 354
Aruandeperioodi intressikulu	2 640	5 589
Keskmine efektiivne intressimäär 2,4% (2009: 4,5%)		
Laenud muudelt ettevõtetelt		
Laenu jääk aasta alguses	4 900	4 900
Laenu jääk aasta lõpus	4 900	4 900
sh lühiajaline osa	2 150	2 150
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	2 750	2 750
Aruandeperioodi intressikulu	276	273
Keskmine efektiivne intressimäär 5,5% (2009: 5,5%)		
Laenud kokku		
Laenude jääk aasta alguses	475 951	683 512
Saadud	33 088	56 841
Tütarettevõtte soetamisega seotud laenu kohustus	-	36 196
Tasutud	(168 208)	(300 698)
Kursivahe	115	100
Laenude jääk aasta lõpus	340 946	475 951
sh lühiajaline osa	179 932	431 399
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	161 014	44 552
Laenukohustused kokku	402 724	523 885
sh lühiajaline osa (lisa 36)	196 430	447 569
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat (lisa 36)	206 294	76 316

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

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

Laenukohustused, mille intressid vastavalt laenulepingutele on fikseeritud jaotuvad alljärgnevalt:

<i>tuhandetes kroonides</i>	2010	2009
Kapitalirendikohustused	24 095	18 337
Laenud muudelt ettevõtetelt	4 900	4 900
Kokku	28 995	23 237

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

Laenude tagatised ja panditud varad on toodud lisas 31.

Lisa 28. Võlad ja ettemaksed

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

Lisa 29. Lühiajalised eraldised

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

Lisa 30. Muud pikaajalised võlad

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

Lisa 31. Laenu tagatis ja panditud vara

Võetud laenude ja muude kohustuste tagamiseks on sõlmitud järgmised lepingud:

ASi Merko Ehitus ja Swedbank ASi vahel:

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

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

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

ASi Merko Ehitus ja ASi SEB Pank vahel:

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

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

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

Tallinna Teede ASi ja Swedbank ASi vahel:

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

Tallinna Teede ASi, OÜ Tevener ja Swedbank ASi vahel:

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

AS Vooremaa Teed ja Swedbank ASi vahel:

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

ASi Gustaf ja Swedbank ASi vahel:

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

OÜ Gustaf Tallinn ja Swedbank ASi vahel:

Kommertspandileping vallasvarale summas 3,9 mln krooni garantiilepingute tagamiseks.

ASi Merko Tartu ja ASi SEB Pank vahel:

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

ASi Merko Tartu ja ASi SEB Pank vahel:

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

ASi Merko Tartu ja Danske Bank AS Eesti filiaali vahel:

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

OÜ Raadi Kortermaja ja Danske Bank AS Eesti filiaali vahel:

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

SIA Merks ja ASi Swedbank vahel:

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

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

SIA Merks ja Nordea Bank Finland Plc filiaali vahel:

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

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

Lisa 32. Aktsiakapital

2010. ja 2009. aastal aktsiakapitalis muutusi ei toimunud.

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

Täiendav informatsioon on toodud lisa 36 lõigus *Kapitalijuhtimine*.

Lisa 33. Lõpetamata ehituslepingud

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

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

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

Lisa 34. Tehingud seotud osapooltega

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

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

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

Kaubad ja teenused

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

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

Saldod seotud osapooltega

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

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

Nõukogu, juhatuse liikmete ja direktsiooni töötasud

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

Nõukogu ja juhatuse liikmete töösuhte lõpetamise hüvitised

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

Käendused

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

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

Lisa 35. Tingimuslikud kohustused

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

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

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

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

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

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

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Juriidiliste riskide osas vaata lisa 36 vastavat alalõiku.

Lisa 36. Riskide juhtimine

Krediidirisk

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

Finantsvarad, mis on avatud krediidiriskile

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

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

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

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

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

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 mõõdukas (31.12.2010 seisuga 13,2% bilansimahust; 31.12.2009 seisuga 14,9% bilansimahust), siis hindab juhtkond intressikeskkonna muutuste mõju kontserni tulemustele väheoluliseks.

Intressiriskide muutuste mõju finantskuludele.

Seisuga 31.12.2010 oli kontsernil intressikandvaid võlakohustusi 402 724 tuhat krooni. Laenude intressid sõltusid ettevõtte asukohamaa pankadevahelise rahaturu 3-12 kuuliste laenude baasintressidest ja Euriborist.

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

Valuutarisk

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

Likviidsusrisk

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

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

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

Finantsvara/kohustused

tuhandetes kroonides	jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2010					
Vara					
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 14)	154 211	-	-	154 211	154 211
Tähtajalised hoiused (lisa 15, 21)	-	41 475	4 994	46 469	46 469
Nõuded ostjate vastu (lisa 16, 21)	297 764	24 382	20 457	342 603	342 603
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 16, 33)	212 122	-	-	212 122	212 122
Laenud ja intressid (lisa 16, 17, 21)	-	114 346	103 756	218 102	218 102
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	894	2 079	-	2 973	2 973
Kokku	664 991	182 282	129 207	976 480	976 480
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisa 28, 30)	207 787	32 570	13 223	253 580	253 580
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 28, 33)	60 649	-	-	60 649	60 649
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 27)*	16 483	179 947	206 294	402 724	402 724
Muud võlad (lisa 28)	101 133	4 942	-	106 075	106 075
Kokku	386 052	217 459	219 517	823 028	823 028
31.12.2009					
Vara					
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 14)	135 018	-	-	135 018	135 018
Tähtajalised hoiused (lisa 14, 15, 21)	224 714	400 916	2 809	628 439	628 439
Nõuded ostjate vastu (lisa 16, 21)	358 791	26 318	7 874	392 983	392 983
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 16, 33)	102 144	-	-	102 144	102 144
Laenud ja intressid (lisa 16, 17, 21)	523	109 875	21 785	132 183	132 183
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	198	9 180	-	9 378	9 378
Kokku	821 388	546 289	32 468	1 400 145	1 400 145
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisa 28, 30)	217 408	5 741	10 653	233 802	233 802
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 28, 33)	316 095	-	-	316 095	316 095
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 27)*	7 932	439 637	76 316	523 885	523 885
Muud võlad (lisa 28)	103 947	1 432	-	105 379	105 379
Kokku	645 382	446 810	86 974	1 179 161	1 179 161

* 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 $\frac{1}{4}$ maksimumkapitalist.

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

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

Juriidiline risk

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

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.12.2010 moodustatud eraldi summas 4102 tuhat krooni (31.12.2009: 14 492 tuhat krooni), (lisa 29).

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

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

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

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

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

käivitamisel ning hilisemal ekspluateerimisel. Nimetatud vaidlusküsimus lahendatakse poolte vahel kohtumenetluses. Kontserni juhtkond on seisukohal, et Solaris Keskus poolt arve tasumisest keeldumine on alusetu.

Varade väärtus

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

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

Lisa 37. Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

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

KASUMIARUANNE

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

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

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

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

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

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

RAHAVOOGUDE ARUANNE

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

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2010. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

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

Tiit Roben juhatusesimees



12.04.2011

Alar Lagus juhatuseliige



12.04.2011

Veljo Viitmann juhatuseliige



12.04.2011

Andres Agukas juhatuseliige



12.04.2011

Jaan Mäe juhatuseliige



12.04.2011

Viktor Mõisja juhatuseliige



12.04.2011

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest ning millele on lisatud audiitori järeldusotsus ja kasumi jaotamise ettepanek, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Tõnu Toomik nõukoguesimees



18.04.2011

Indrek Neivelt nõukoguliige



18.04.2011

Teet Roopalu nõukoguliige



18.04.2011

Olari Taal nõukoguliige



18.04.2011



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Merko Ehitus aktsionäridele

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

Juhatus kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Merko Ehitus ja selle tütarettevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

AS PricewaterhouseCoopers

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

Märten Padu
Vandeaudiitor, litsents nr 513

15. aprill 2011

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

eurodes

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

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

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

Tiit Roben juhatusesimees



12.04.2011

Alar Lagus juhatuseliige



12.04.2011

Veljo Viitmann juhatuseliige



12.04.2011

Andres Agukas juhatuseliige



12.04.2011

Jaan Mäe juhatuseliige



12.04.2011

Viktor Mõisja juhatuseliige



12.04.2011

KONTSERNI MERKO EHITUS ANALÜÜSIVATE ETTEVÕTETE KONTAKTANDMED

Swedbank AS

Liivalaia 8 Tallinn, 15040 Eesti

Tel: +372 631 0310

Faks: +372 631 0410

e-mail: info@swedbank.ee

www.swedbank.ee

Evli Securities AS

Tartu mnt. 2 Tallinn, 10145 Eesti

Tel: +372 640 5700

Faks: +372 640 5701

e-mail: info@ee.evli.com

www.evli.com

AS LHV Pank

Tartu mnt. 2 Tallinn, 10145 Eesti

Tel: +372 680 0457

Faks: +372 680 0402

e-mail: research@lhv.ee

www.lhv.ee

EMAETTEVÖTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI

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

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



