

AS Merko Ehitus

Kontsern

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus: 01.01.2008

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2008

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

Põhitegevusala: ehituse peatöövõtt

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	18
TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON.....	18
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE.....	19
KONSOLIDEERITUD BILANSS	20
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	21
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	23
LISAD.....	24
Lisa 1 Olulised arvestuspõhimõtted	24
Lisa 2 Juhtkonnapoolsed hinnangud	36
Lisa 3 Äri- ja geograafilised segmendid.....	37
Lisa 4 Müüdud toodangu kulu	39
Lisa 5 Turustuskulud	39
Lisa 6 Üldhalduskulud.....	40
Lisa 7 Muud äritulud.....	40
Lisa 8 Muud ärikulud	40
Lisa 9 Finantstulud.....	40
Lisa 10 Finantskulud	41
Lisa 11 Tulumaksukulu	41
Lisa 12 Puhaskasum aktsia kohta.....	42
Lisa 13 Dividendid aktsia kohta	42
Lisa 14 Raha ja raha ekvivalendid.....	42
Lisa 15 Lühiajalised deposiidid.....	43
Lisa 16 Nõuded ja ettemaksud	43
Lisa 17 Antud laenud.....	44
Lisa 18 Varud	45
Lisa 19 Tütarettevõtete aktsiad ja osad	46
Lisa 20 Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad ja osad.....	47
Lisa 21 Muud pikaajalised laenud ja nõuded	49
Lisa 22 Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustus.....	50
Lisa 23 Kinnisvarainvesteeringud	51
Lisa 24 Materiaalne põhivara	52
Lisa 25 Immateriaalne põhivara.....	53
Lisa 26 Renditud vara.....	53
Lisa 27 Laenukohustused	54
Lisa 28 Võlad ja ettemaksed	56
Lisa 29 Sihtfinantseerimine	56
Lisa 30 Lühiajalised eraldised	57
Lisa 31 Muud pikaajalised võlad.....	57
Lisa 32 Laenu tagatis ja panditud vara	58
Lisa 33 Aktsiakapital	59
Lisa 34 Lõpetamata ehituslepingud	59
Lisa 35 Tehingud seotud osapooltega	60
Lisa 36 Tingimuslikud kohustused.....	62
Lisa 37 Majanduskriisi mõjud	63
Lisa 38 Riskide juhtimine	63
Lisa 39 Nõukogu ja juhatuse liikmetele ning nende lähikondsetele kuuluvate aktsiate arv	67
Lisa 40 Enam kui 5% osalusega aktsionärid	67
Lisa 41 Ettevõtte jagunemine	67
Lisa 42 Lisainformatsioon emaettevõtte kohta	69
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	73
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	74
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2008. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	75
KONTSERNI MERKO EHITUS ANALÜÜSIVATE ETTEVÕTETE KONTAKTANDMED	76
EMAETTEVÕTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI	77

TEGEVUSARUANNE

Üldinfo

Merko Ehitus on juhtiv terviklahendusi pakkuv ehituskontsern, mille ettevõtted on täna Eestis, Lätis ja Leedus. Merko Ehitus tegutseb alates aastast 1990. Kontserni kuulub 26 tütarettevõtet ning 5 sidus- ja ühisettevõtet, millest suuremad on SIA Merks (100%), UAB Merko Statyba (100%), Tallinna Teede AS (100%), AS Gustaf (75%), OÜ Gustaf Tallinn (80%), AS Merko Tartu (66%), OÜ Woody (100%), OÜ Fort Ehitus (75%) ja AS Tartu Maja Betoontooted (25%).

Esitatud aruanne kajastab AS Merko Ehitus 2008. aasta 12 kuu, sh ettevõtte õiguseellase AS Järvevana (endise nimega AS Merko Ehitus) 2008. aasta esimese 7 kuu majandustegevust ning finantsnäitajaid.

Olulisemad 2008. aastal kontsernis toimunud muudatused:

- 7. oktoobril 2008 võõrandas AS Merko Ehitus 100%lise osaluse äriühingus OÜ Põrguvälja Soojus (registrikood 10711682), kui kontserni strateegiliste eesmärkide täitmiseks mittevajaliku äriühingu (http://www.baltic.omxnordicexchange.com/market/?pg=news&news_id=227307).
- 21. mail 2008 võõrandas AS Merko Ehitus 50%lise osaluse ühisettevõttes OÜ Tornimäe Apartments (registrikood 11016607) kaasosanikule ASile EKE Invest. Ettevõtte müügihind oli 58 mln krooni (http://www.baltic.omxnordicexchange.com/market/?pg=news&news_id=223710).
- 02. mail 2008 võõrandas AS Merko Ehitus 100%lise osaluse äriühingus OÜ Karulaugu Kinnisvara (registrikood 11034491) ASile E.L.L. Kinnisvara. Ettevõtte müügihind oli 42 mln krooni, millest arvati maha ettevõtte kohustuste ja käibevara saldo 4,12 mln krooni (http://www.baltic.omxnordicexchange.com/market/?pg=details&instrument=EE3100003559&list=2&tab=news&news_id=223285). Äriühingu ainsaks varaks oli 51,7 tuhande m² kinnistu Viimsi vallas.
- Tulenevalt vajadusest lihtsustada kontserni struktuuri likvideeris AS Merko Ehitus 2008. aastal tütarettevõtted AS Merko Inseneriehitus, OÜ Merko Ehitustööd ja OÜ Pire Projekt ning SIA Merks tütarettevõtted SIA MR Multifunkcionālais centrs, SIA Ziemeļzeme, SIA Otrā Skanstes virsotne, SIA Trešā Skanstes virsotne, SIA Ceturtā Skanstes virsotne ja Limited partnership MBC.

03. aprillil 2009 täpsustati ASile Merko Ehitus varem esitatud kahtlustust seoses Ivo Parbusele pistise andmisega. Kui 17. detsembril 2008 esitatud kahtlustuses väideti, et pistis on antud eesmärgiga kiirendada seitsme kinnistu planeeringute asjaajamist, siis 03. aprilli täpsustuse kohaselt vähenes kinnistute arv kolmeni. Ülejäänud nelja kinnistu planeeringu osas esitati sama pistiseeseme suhtes kahtlustus AS Merko Ehitus tütarfirmadele OÜ Woody, OÜ Metsailu ja OÜ Constancia. Lisaks 25 000 kroonisele Estraveli kinkekaardile on ASi Merko Ehitus kahtlustusse pistisena lisatud ka 410 krooni maksev raamat "Eesti Talurahva Arhitektuur". Tütarfirmade kahtlustuses on pistisena ära märgitud Estraveli kinkekaart summas 25 000 krooni, 410 krooni maksev raamat ja 15 000 krooni maksev Estraveli kinkekaart. Kahtlustatavad peavad esitatud kahtlustusi alusetuteks (http://www.nasdaqomxbaltic.com/market/?pg=news&news_id=232449).

17. detsembril 2008 esitas Kaitsepolitsei amet ASile Merko Ehitus kahtlustuse pistise andmises. Vastavalt kahtlustusele kinkis AS Merko Ehitus juhatuse liige linnaametnikule raamatu ning reisitšeki maksumusega 25 000 krooni seitsme Tallinna linnas asuva kinnistu detailplaneeringu korraldamise eest. AS Merko Ehitus ei nõustu esitatud kahtlustusega (http://www.nasdaqomxbaltic.com/market/?pg=details&instrument=EE3100098328&list=2&tab=news&news_id=229084).

1. augustil 2008 registreeris Harju Maakohtu registriosakond äriregistris AS Merko Ehitus (registrikoodiga 10068022, uue ärinimega Aktsiaselts Järvevana) jagunemise aktsiaseltsideks Merko Ehitus (registrikood 11520257) ja Järvevana (registrikoodiga 10068022).

Vastavalt jagunemiskavale andis AS Järvevana jagunemisel ASile Merko Ehitus üle kogu ehitusettevõtte majandustegevusega seotud varakogumi, sh kõik sõlmitud ehitus-, alltöövõtu- ja tarnelepingud, tehnika, seadmed ja töötajad, kogu erialase oskusteabe ja rahavood katkematult jätkuvast majandustegevusest (<http://www.merko.ee/upload/File/Restruktureerimise%20dokumendid/AS%20Merko%20Ehitus%20jagunemiskava%20EST.pdf>).

3. juunil 2008 kiitis aktsionäride üldkoosolek (http://www.baltic.omxnordicexchange.com/market/?pg=news&news_id=226095) heaks ettevõtte jagunemise aktsiaseltsideks uus Merko Ehitus (registrikood 11520257) ja Järvevana (registrikoodiga 10068022).

15. aprillil 2008 esitas AS Merko Ehitus juhtkond ettevõtte restruktureerimiskava (http://www.baltic.omxnordicexchange.com/market/?pg=news&news_id=222601), mille kohaselt jagati AS Merko Ehitus selliselt, et AS Merko Ehitus ettevõtte, st vara (va 250 mln krooni ulatuses likviidseid varasid), kohustused ning lepingud ja ärinimi eraldatakse ja antakse üle asutatavale äriühingule. Jagunemiskava, milles sisaldus mahajäävate varade täpne kirjeldus, kirjutati alla 30. aprillil 2008 ning jagunemiskava (<http://www.merko.ee/upload/File/Restruktureerimise%20dokumendid/AS%20Merko%20Ehitus%20jagunemiskava%20EST.pdf>) avaldati 30. aprillil 2008 samaaegselt aktsionäride üldkoosoleku kutsega <http://www.merko.ee/investor/generalmeeting/2008>.

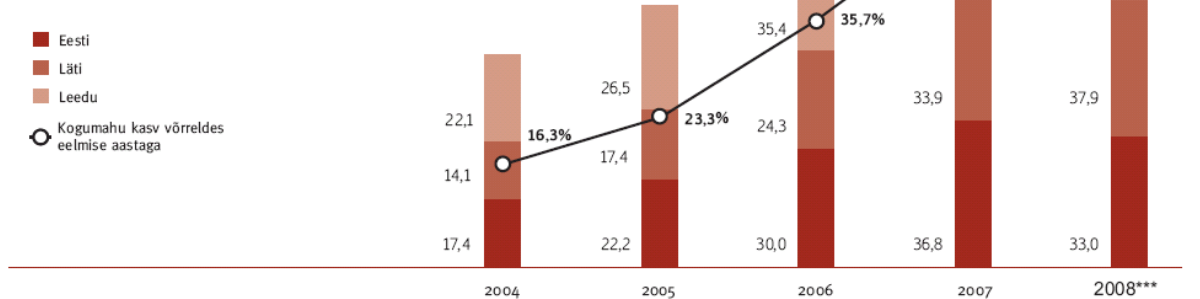
14. märtsil 2008 otsustasid ASi Merko Ehitus juhatus ja nõukogu ühisel koosolekul restruktureerida ettevõtte ning eraldada majandustegevuse maadevahetuse kriminaalasjast. Juhtkonna hinnangul tagab ettevõtte restruktureerimine parimal viisil ettevõtte jätkusuutliku arengu ning aktsionäride ja töötajate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

Baltikumi ehitusturg

2008. aastal tehti Balti regioonis oma jõududega ehitustöid 124,7 mld krooni eest, mis on 5,1 mld krooni enam kui aastal 2007. Kuigi tervikuna ehitusturg Baltikumis kasvas aastaga 4,3%, kujunesid tulemused riigiti väga erinevaks. Kõige kiiremaks kujunes kasv Lätis, kus aastaga kasvas ehitusturg jooksevhindades 11,9% (2007. aastal vastavalt 40,2%) ning jõudis 37,9 mld kroonini. Leedu 10,3% kasv jäi nagu eelmiselgi aastal Läti vastavale näitajale alla ning vähenes märgatavalt ka võrreldes Leedu enda aastataguse kasvutempoga 38,0%, kuid jõudis siiski 53,9 mld kroonini. Ainsana ei suutnud eelnevate aastate tempot hoida Eesti ehitusturg. Statistikaameti andmetel ehitati 2008. aastal Eestis oma jõududega 33,0 mld krooni eest. Võrreldes 2007. aastaga ehtasid Eesti ehitusettevõtted 2008. aastal 3,8 mld krooni ehk 10,4% võrra vähem. Vaatamata kiiremale kasvutempole jäi Läti ja Leedu ehitustoodang elaniku kohta endiselt Eestile alla. Ühe elaniku kohta teostati 2008. aastal ehitustöid Eestis 1572, Lätis 1072 ja Leedus 1026 euro eest.

Balti riikide ehitusturu mahud (oma jõududega) ja kasv*

miljardites kroonides**



* Kohalike statistikaametite andmetele tuginedes.

** Vastavalt Eesti Panga mitterealeetlikele keskkurssidele.

*** 2008. aasta andmed esialgsed, kiirstatistikal põhinevad.

Eluasemeturul süvenes eelmisel aastal alanud kinnisvara kriis. Eriti teravalt avaldus see Lätis ja Eestis ning mõnevõrra pehmemal kujul Leedus. Tarbijate kindlustunde vähenemine ning karmistunud finantseerimistingimused vähendasid oluliselt nõudlust elamispindade järele. Olukorra keerukust võimendas kinnisvara buumi ajal alustatud uute elamispindade valmimine ning jõudmine turule. Aastaga väljastati uutele eluruumidele Eestis 5300 (2007. aastal vastavalt 7073), Lätis 8084 (2007. aastal 9319) ja Leedus 11 829 (2007. aastal 9286) kasutusluba. Eelnimetatud sündmuste koosmõjus pikenesid oluliselt korterite müügiperioodid ning müügihinnad langesid 2007. aasta tipptasemetelt 30-40%. Enamustes projektides on müügihinnad langenud alla elamispinna arendamiseks tehtud kulutusi ning igale korteri ostjale maksab arendaja peale. Paljudes projektides on elamispindade hinnad langenud nende arendamiseks võetud pangalaenu tasemele. Selliste projektide müügihindade korrigeerimine nõuab kooskõlastamist pankadega, mis vähendab oluliselt müüjate paindlikkust ning üldjuhul on kõnealused korterid turuhinnast kallimad.

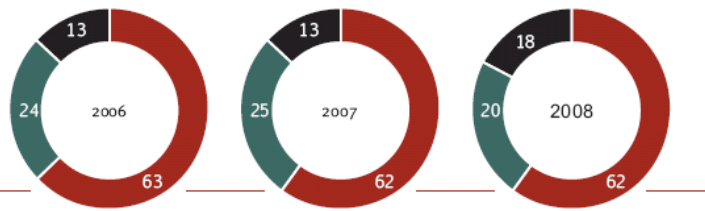
Vaatamata selgetele märkidele majanduslangusest, indikeerisid statistikaameti aruanded endiselt ehitusteenuste kallinemist Balti riikides: aastane kasv Lätis 8,1%, Leedus 2,6% ning Eestis 0,5%, sealhulgas kallinesid tööjõukulud Lätis 10,3% ja odavnesid Eestis 1,7%. Esitatud numbrid peegeldavad pigem 12 kuu tagust aega, mil sõlmiti enamus täna teostatavatest lepingutest.

Äritegevus

Kuigi kontserni 2008. aasta majandusnäitajaid jäid alla eelnevatele aastatele, võib tulemust pidada kujunenud majanduskeskkonnas heaks. Merko Ehitus kontserni 2008. aasta müügitulu oli 4653,9 mln krooni, vähenedes aastaga 15,5%. 2008. aasta müügituludest teeniti Eestis 62,2%, Lätis 19,4% ja Leedus 18,4%. Võrrelduna 2007. aastaga kasvas müügitulu Leedus 15,8% ning vähenes Eestis 14,5% ja Lätis 34,7%.

Kontserni müügitulu geograafiline jaotus
protsentides

■ Eesti
■ Läti
■ Leedu



Kontserni suuremate ettevõtete konsolideeritud müügitulud:

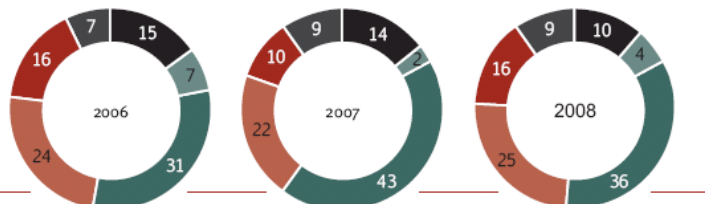
tuhandetes kroonides ja eurodes

	2008		2007	
	EEK	EUR	EEK	EUR
Eesti ettevõtted				
AS Merko Ehitus (emaettevõtte)	1 861 553	118 975	2 221 823	142 000
AS Gustaf (75% osalus)	142 558	9 111	153 123	9 786
OÜ Gustaf Tallinn (80% osalus)	140 930	9 007	146 568	9 367
AS Merko Tartu (66% osalus)	308 732	19 732	309 282	19 767
Tallinna Teede AS (100% osalus)	432 273	27 627	363 272	23 217
OÜ Woody (100% osalus)	79 803	5 100	218 642	13 974
Läti ettevõtte				
SIA Merks (100% osalus)	878 295	56 133	1 225 816	78 344
Leedu ettevõtte				
UAB Merko Statyba (100% osalus)	797 902	50 995	696 010	44 483

Kontserni tuludest moodustasid 16% insenerehituse, 25% elamuehituse/arenduse, 36% teenindushoonete, 10% büroohoonete, 4% tööstushoonete ning 9% teedeehituse valdkonna tulud. Ehitustegevusest 84% oli seotud uusehituste ning 16% renoveerimis- ja rekonstrueerimistöödega. 2008. aastal sõlmis kontsern ehituslepinguid kogumahuks 3504 mln krooni ning seisuga 31.12.2008 oli kontserni sõlmitud lepingute portfelli 2986 mln krooni.

Kontserni ehitustegevuse jaotus
protsentides

■ Büroohooned
■ Tööstushooned
■ Teenindushooned
■ Eluhooned/Arendus
■ Insenerehitus
■ Teedeehitus



2008. aastal valminud suuremad objektid

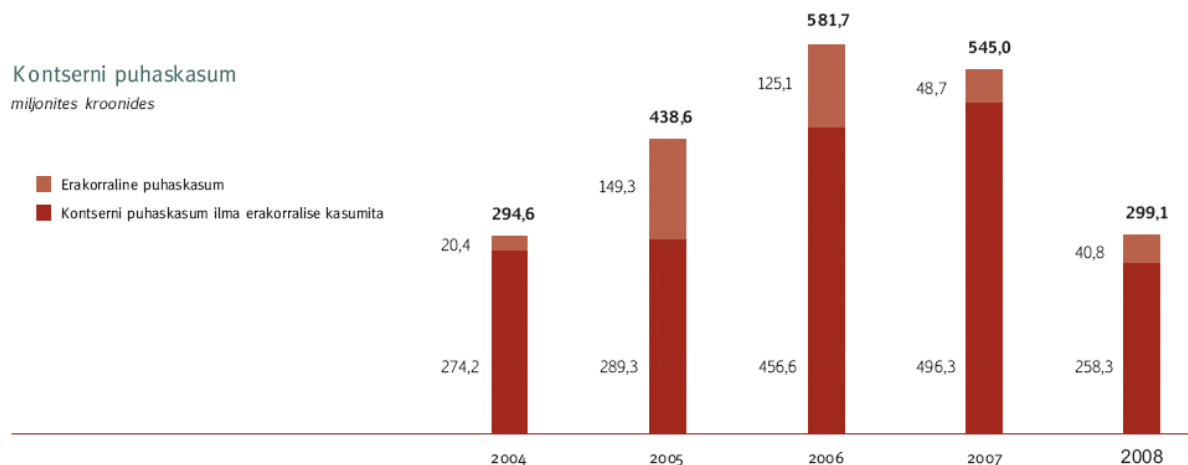
Viru Vangla	uusehitis	Jõhvi, Ida-Virumaa	43 392 m ²	AS Merko Ehitus
Pärnu vee- ja kanalisatsioonivõrgu laiendamine	uusehitis	Pärnu linn	68,3 km	AS Merko Ehitus
Saviliiva korter- ja väikeelamud	uusehitis	Saviliiva tee 8A ja Vabaõhumuuseumi tee 95B, Harjumaa	19 472 m ²	AS Merko Ehitus
Ülemiste City äri- ja büroohoone 2	uusehitis	Lõõtsa 2, Suur-Sõjamäe 10B, Tallinn	6348 m ²	AS Merko Ehitus
Korterelamu	uusehitis	Pärnu mnt 129c, Tallinn	9019 m ²	AS Merko Ehitus
Kaubanduskeskus Valleta	uusehitis	Riia tn 4, Valmiera	16 580 m ²	SIA Merks
Hotell	uusehitis	Kalniciema 90, Riia	7 908 m ²	SIA Merks
Panorama kaubanduskeskus	uusehitis	Saltoniškių 9, Vilnius	65 000 m ²	UAB Merko Statyba
Riigimaante nr 6 Valga-Uulu	rekonstrueerimine	Valga-Uulu maantee km 98,2-106,7	85 000 m ²	Tallinna Teede AS
Hilding Baltic AS tootmiskompleks	uusehitis	Loomäe 10, Rae Tehnopark, Harjumaa	14 400 m ²	AS Gustaf

Aastaga vähenesid kontserni müüdud toodangu kulud 17,7%, samas kui turustus- ja üldhalduskulud kasvasid 8,7%, moodustades müügituludest vastavalt 83,7% ja 5,8%. Turustus- ning üldhalduskulude kasvu soodustasid mitmed erakorralised väljaminekud perioodil: AS Merko Ehitus ning AS Järvevana jagunemisest tingitud kulud, õigusabi kulud tulenevalt Merko Ehitus õigusjärgsuse ja kogemuste olemasolust tingitud vaidlustest, koondamistasud ning üldkuludesse kantud objektidega mittehõivatud tööjõu kulud.

Kontserni 2008. aasta puhaskasum oli 299,1 mln krooni, millest 3,1 mln krooni teeniti kontserni ettevõtete müügist, 192,0 mln krooni kinnistute müügist, 121,5 mln krooni ehitustegevusest ning 32,7 mln krooni finantstegevusest. Arendustegevuse kahjumiks kujunes koos varude allahindlusega 50,2 mln krooni. Bruto- ja ärikasumi rentaablu langusega sarnaselt vähenes võrdlusperioodil ka kontserni puhaskasumi marginaal müügitulusse 9,9%lt 6,4%ni. Kontserni puhaskasumi rentaablu enne erakorralist tulu oli 5,6% ning rentaablu ehitustegevusest 3,4%.

Kontserni puhaskasum

miljonites kroonides



Kontserni 2008. aasta summaarne rahavoog majandustegevusest oli +312,9 mln krooni, sellest äritegevuse rahavoog +681,7 mln krooni. Perioodi äritegevuse rahavoogu mõjutasid enim ärikasum +328,1 mln krooni, äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus +387,5 mln krooni, äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus -279,9 mln krooni, varude muutus +190,1 mln krooni, ehituslepingute tulu korrigeerimine +146,8 mln krooni ja makstud ettevõtte tulumaks -51,1 mln krooni. Kontserni rahavoog investeerimistegevusest oli -231,8 mln krooni, sellest -265,6 mln krooni moodustas muude finantsinvesteeringute soetus, -43,3 mln krooni investeeringud põhivarasse, +34,2 mln krooni antud laenude tagasimaksed ja intressid perioodil, -22,3 mln krooni aruandeperioodil antud laenud ning +67,2 mln krooni tütar-, sidus- ja ühisettevõtete müük. Ettevõtte rahavoog finantseerimistegevusest oli -112,0 mln krooni, millest -105,5 mln krooni andis võetud/tagasimakstud krediidikohustuste saldo ja -6,5 mln krooni makstud dividendid.

Kontserni põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

	2006	2007	2008
Puhaskasumimarginaal	13,2%	9,9%	6,4%
Puhaskasumimarginaal (ilma erakorralise kasumita)	10,3%	9,0%	5,6%
Maksude-eelse kasumi marginaal	14,5%	10,7%	7,1%
Ärikasumimarginaal	14,3%	9,5%	7,0%
Omakapitali tootlus aastas	43,2%	30,2%	14,6%
Aktivate tootlus aastas	21,4%	15,3%	7,7%
Omakapitali määr	49,6%	51,5%	53,7%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,0	2,4	2,8
Üldkulud müügitulust	3,9%	4,5%	5,8%
Brutotootasu müügitulust	6,3%	7,4%	8,8%
Laenukohustuste määr	27,8%	34,9%	35,6%
Debitoorse võlgnevuse käibevälde (päevades)	46	59	42
Tarnijate käibevälde (päevades)	45	41	34
Müügitulu töötaja kohta (miljonites kroonides)	5,193	5,376	4,549
Keskmine täistööajaga töötajate arv (kontsernis)	850	1025	1023

Puhaskasumimarginaal: Puhaskasum / Müügitulu

Maksude-eelse kasumi marginaal: Kasum enne maksustamist / Müügitulu

Ärikasumimarginaal: Ärikasum / Müügitulu

Omakapitali tootlus aastas: Puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital*

Aktivate tootlus aastas: Puhaskasum / Perioodi keskmised koguaktivad

Omakapitali määr: Omakapital* / Koguaktivad

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: Käibevardad / Lühiajalised kohustused

Üldkulud müügitulust: Üldkulud / Müügitulu

Brutotootasu müügitulust: Brutotootasu / Müügitulu

Laenukohustuste määr: Intressi kandvad kohutused / Omakapital*

Debitoorse võlgnevuse käibevälde: Nõuded ostjate vastu / Müügitulu x 365

Tarnijate käibevälde: Võlad tarnijatele / Müüdüd toodangu kulu x 365

Müügitulu töötaja kohta: Müügitulu / Keskmine täistööajaga töötajate arv

* Arvutatud 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. Pidades silmas nii lokaalset kui globaalset majanduslangust, ootab sektorit järgneval perioodil üldine kokkutõmbumine.

Mitmete ebaseadmislike tegurite: laenude lõppintresside kallinemine, nõudluse vähenemine ning üldine ebakindlus tulevikku suhtes, on oluliselt vähendanud investeerimishuvi nii era kui ka juriidiliste isikute tasandil. Tulenevalt turuhindade ja nõudluse kiirest langusest on kontsern külmutanud enamuse elamuarendusprojekte ning keskendunud olemasolevate varude realiseerimisele. Merko Ehitus kontserni müügitulust moodustas kinnisvaraarendus 2008. aastal 23,2%, sh elamuarendus 16,9%. 2008. aastal müüs kontsern 529 korterit ning omas aasta lõpu seisuga varudes müümata 412 valmis korterit ning ehitamisjärgus 449 korterit, millest 438 korteri osas oli ehitusprotsess kuni nõudluse taastumiseni külmutatud.

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 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-ehtus, sillad jne), kaardistatakse riskid täiendavalt ja igale objektile sõlmitakse selle eripära arvestav kindlustusleping. Projekteerimise töövõtulepingute sõlmimisel nõutakse alltöövõtjalt erialase vastutuse kindlustuslepingut või sõlmitakse omal kulul kindlustusleping, millega kaetakse projekteerimisest, ekslikest mõõtmistest, nõuannetest ja juhustest tulenevad kahjud. Riskide kaardistamisel, kindlustuslepingute sõlmimisel ning kahjujuhtumite käsitlemisel kasutatakse kindlustusmaakleri teenust. 2008. aastal esitati kindlustusseltsidele hüvitistaotlusi summas 3,8 mln krooni ning millest saadi kindlustushüvitisi summas 1,6 mln krooni.

Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiieraldis. 2008. aastal moodustati kontsernis garantiieraldisi kogusummas 16,1 mln krooni ning tehti väljamakseid 12,8 mln krooni ulatuses. Aasta lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 18,9 mln krooni. Alltöövõtjate poolt tehtud tööde osas kõrvaldab garantiiajal ilmnevad vead alltöövõtja. Kriitiliste töövõtude puhul on töövõtulepingust tulenevate töövõtja lepinguliste kohustuste täitmine tagatud esimesel nõudmisel väljamakstavate pangagarantiidega.

Oluliseks osaks tegevusriskide juhtimisel on olukorra kaardistamine ning riskide ennetamine. Kontserni neljas suuremas ettevõttes on juurutatud ISO 9001/14001 juhtimissüsteemid ning emaettevõttes ning Läti ja Leedu tütarettevõttes töötavishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem OHSAS 18001. Kontsernis töötab 15 täiskohaga kvaliteedispetsialisti, kelle tööülesandeks on kvaliteedi, tööohutuse ning juhtimissüsteemide arendamine ning toimimise tagamine.

Krediidirisk. Seoses majanduskliima olulise halvenemisega on märkimisväärselt kasvanud krediidiriski osakaal kontserni riskimaatriksis. 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. 2008. aastal toimus tellijate maksedistsipliinis selge halvenemine, 30 ja enam päeva tähtaja ületanud arvete summa kasvas perioodil 10,0 mln kroonilt 83,1 mln kroonini ning ebatõenäoliste laekumiste summa 2,1 mln

kroonilt 20,1 mln kroonini. 31.12.2008 seisuga oli kontsernil maksetähtaega ületanud nõudeid summas 132,5 mln krooni, millest bilansipäeva järgselt on laekunud 103,2 mln krooni. Juhtkonna jälgib hoolega debitoorse võlgnevuse käitumist ning on seisukohal, et aastavahetuse võlgnevused ei sisalda ettevõtte jätkusuutlikkuse seisukohalt olulisi krediidiriske. Ettevõtte vabu rahalisi vahendeid hoitakse kõrge krediidireitinguga (Moody'se reiting Baa3/D ja enam) pankade lühiajalistes deposiitides.

Intressirisk. 31.12.2008 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 738,1 mln krooni, millest 206,7 mln krooni on lühiajalised laenud ja pikaajaliste kohustuste tagasimaksed 2009. aastal ning 531,4 mln krooni pikaajalised laenud ja kapitalirendi kohustused. Aastaga kasvas intressikandvate kohustuste maht 35,5 mln krooni võrra ning aasta lõpu seisuga moodustasid need 19,1% ettevõtte bilansimahust. Enamik kontserni laenudest on seotud lühiajaliste arendusprojektidega ning laenude tähtajad ei pruugi arvestada nõudluse muutusest tingitud realisatsiooniperioodi pikenedamisega, mistõttu on tõenäoline nende pikendamise vajadus. Tulenevalt finantseerimiskeskonna olulise halvenemisest (finantseerijate riskimarginaalide kasv), kaasneb laenude refinantseerimisega intressikulude märkimisväärne kallinemine. Intressikulude ohjamiseks on juhtkond refinantseerinud kõrgema baasintressiga kohalikes valuutades võetud pikaajalised laenud ja võtnud erilise vaatluse alla varude realiseerimise ning intressikandvate kohustuste vähendamise.

Likviidsusrisk. Seoses rahapakkumise vähenemise, arendusprojektide käibekiiruse aeglustumise ning võimalike negatiivsete stsenaariumitega maksedistsipliini osas, on kontserni üheks olulisemaks lähiprioriteediks likviidsuse tagamine. Kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (current ratio) oli 31.12.2008 seisuga 2,8 (31.12.2007 vastavalt 2,4) ning likviidsuse kattekordaja (quick ratio) 1,1 (31.12.2007 vastavalt 1,3). Likviidsuse tagamiseks ning rahavoogude paremaks juhtimiseks on kontserni ettevõtted sõlminud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 207,1 mln krooni. Lisaks arvelduskrediitidele on ettevõttel 50,0 mln kroonine käibelaenu limiit ASilt Riverito. Enamik kontserni laenudest on võetud lühiajaliste arendusprojektide teostamiseks. Tulenevalt elamispindade nõudluse vähenemisest võib prognoosida, et projektide realisatsiooniperioodid esialgselt planeerituga võrreldes pikenevad ning olemasolevate lepingute kestvus ei kata pikenenud müügiperioode. Johtuvalt eksisteerib vajadus olemasolevate laenude pikendamiseks 12 kuni 18-kuulises perspektiivis. Juhtkond on seisukohal, et kontserni kapitalistruktuur - kõrge omakapitali määr (54% bilansimahust) ning mõõdukas võlakohustuste osakaal (19% bilansimahust) - tagavad kujunenud majandustsüklis olemasolevate finantskohustuste pikendamise ja täiendavate käibevahendite kaasamise vajaduse ning ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks. Kontserni 2008. aasta likviidsusele avaldas positiivset mõju mitme pika debitoorse võlgnevuse käibevältega projekti lõppemine ning varudes kajastatud elamispindade üleandmine ostjatele. Ettevõtte 2009. aasta prioriteediks on likviidsuse säilitamine ning alles seejärel kasumlikkus.

Valuutarisk. Kontserni ehituslepingud sõlmitakse valdavalt asukohamaa valuutas ning igapäevase tegevuse korraldamisel püütakse vältida avatud valuutaposisioone. Olulisemad välislepingud sõlmitakse eurodes. Läti lati (kurss on 1 EUR = 0,702804 LVL +/- 1%), Leedu liti ja Eesti krooni kursid on ametlikult fikseeritud euro suhtes ning sellest tulenevalt on loodud eeldused valuutariskide lühiajalises maandamiseks. Tulenevalt viimasel ajal tihenunud spekulatsioonidest Balti riikide valuutade püsivuse suhtes, on kontsern korrigeerinud valuutariskide käsitlust ning pöörab senisest enam tähelepanu valuutade tasakaalustatusele varade ning kohustuste lõikes. Seisuga 31.12.2008 oli kontserni varadest 12,2% ning kohustusest 9,8% nomineeritud välisvaluutas.

Juriidilised riskid. Tulenevalt lepingute, regulatsioonide ning seaduste erinevate tõlgenduste võimalikkusest eksisteerib risk, et mõni tellija, töövõtja või järelvalveorgan soovib ettevõtte tegevuse vaidlustada. Seisuga 31.12.2008 oli kontsern moodustanud erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete

ning kohtukulude katteks eraldisi summas 7,9 mln krooni. 2008. aastal kaeti eraldise arvelt juriidiliste vaidluste kulusid kogusummas 1,4 mln krooni ja moodustati 4,0 mln krooni ulatuses uusi reserve.

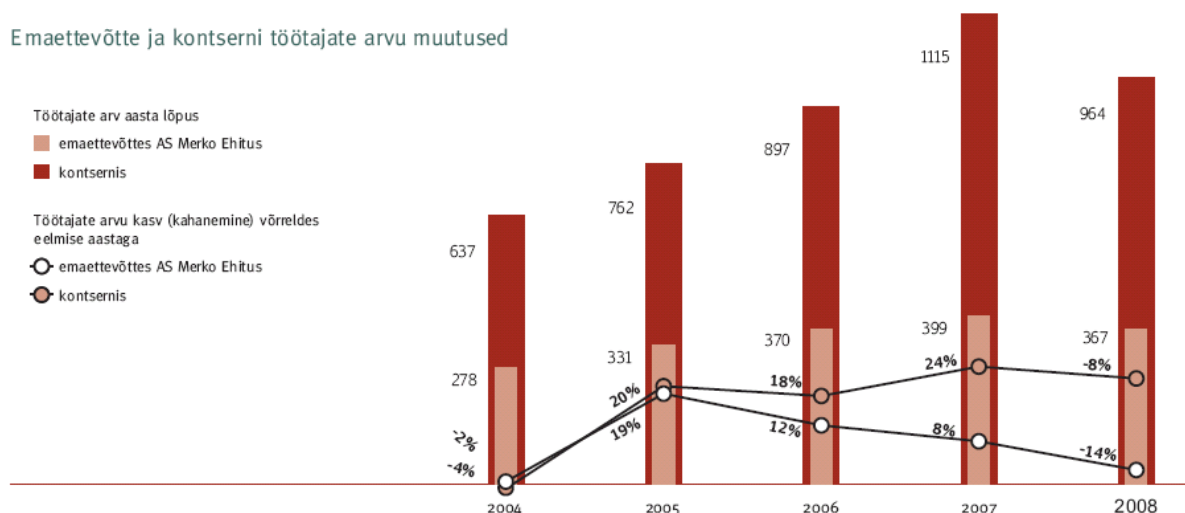
17. detsembril 2008 esitas prokuratuur ASile Merko Ehitus kahtlustuse altkäemaksu andmises ametiisikule. Kahtlustuses esitatud seisukoha järgi andis ettevõtte läbi juhatuse liikme isiku 7 detailplaneeringu/ehitusloa menetlemise eest ametiisikule pistisena 25 000 kroonise kinkekaardi ja raamatu. 3. aprillil 2009 esitas prokuratuur kahtlustuse täpsustuse, mille kohaselt vähenes kinnistute arv kolmeni. Ülejäänud nelja kinnistu planeeringu osas esitati sama pistiseeseme suhtes kahtlustus AS Merko Ehitus tütarfirmadele OÜ Woody, OÜ Metsailu ja OÜ Constancia. Juhtkond on seisukohal, et pistist ei ole antud ja ettevõtte on järginud oma tegevuses Eesti Vabariigis kehtivaid seadusi ja tegevusharu head tava.

Mitmes riigihankes on AS Merko Ehitus konkurendid vaidlustanud ettevõtte kogemuse ja järjepidevuse olemasolu. AS Merko Ehitus on seisukohal, et jagunemismenetlus ei ole vähendanud ettevõtte õigusi ja võimekust riigihangetel osaleda. AS Merko Ehitus seisukohta on kinnitanud ka senine kohtupraktika. Riigikohus ei ole enda seisukohta nimetatud küsimuses veel avaldanud.

Ettevõtte ja inimesed

Üheks olulisemaks Merko Ehituse väärtuseks on tema inimesed. Tulenevalt üldisest konjunktuuri halvenemisest vähenes aastaga kontserni töötajate arv 151 töötaja võrra ning seisuga 31.12.2008 oli kontsernis 964 töötajat. Töötajate brutotöötasu oli 408,4 mln krooni, millest põhipalk moodustas 71,7% ning preemiad 28,3%, ehk 0,5% enam kui 2007. aastal. Võrreldes 2007. aastaga vähenes kontserni töötajate arv 13,5% ning keskmine brutotöötasu töötaja kohta kasvas 0,7%. AS Merko Ehitus emaettevõtte töötajate arv oli 2008. aasta lõpu seisuga 367, vähenedes aastaga 32 töötaja võrra. Töötajatele makstud brutotöötasu oli 181,5 mln krooni, aastane kasv 2,4%, sh põhipalk 1,9% ja preemiad 3,2%.

Emaettevõtte ja kontserni töötajate arvu muutused



ASi Merko Ehitus juhatuse liikmed on kõik põhikohaga tööl ASis Merko Ehitus ja nende brutotöötasu 2008. aastal oli 12,7 mln krooni, sh põhipalk 3,2 mln krooni ja preemia 9,5 mln krooni. Kuni 11. detsembrini 2008 oli Merko Ehitus juhatuse liikmed 5-liikmeline ning üldtöödud brutotöötasu sisaldab 5-liikmelise juhatuse töötasusid. Käesoleval hetkel töötavad kõik juhatuse liikmed aktsiaseltsis teenistuslepingute alusel. Juhatuse liikme ennetähtaegsel tagasikutsumisel või teenistuslepingu mittepikendamisel makstakse liikmele lahkumistasu, mis võrdub tema viimase 24 kuu põhipalgaga.

Vastavalt aktsionäride üldkoosoleku otsusele reformiti 31. oktoobrist 2008 kontserni juhtimisstruktuuri, mille tulemusena moodustati 3-liikmeline direktsioon ning ASi Merko Ehitus nõukogu muutus 5-liikmeliseks. Muudatuse tulemusena jagati osa nõukogu funktsioone ümber 3-liikmelisele direktsioonile ning toimusid olulised muudatused nõukogu liikmete tasustamise põhimõtetes. Nõukogu liikmetele maksti töötasudena 2008. aastal 9,6 mln krooni, sh põhipalk 2,9 mln ja preemia 6,7 mln krooni. Vastavalt uuele tasustamise põhimõttele oleks nõukogu liikmete 12 kuu töötasuks kujunenud 3,1 mln krooni.

2008. aastal toetas kontsern sporti, kultuuri ja haridust kokku 8,3 mln krooniga.

Spordivaldkonnas toetas Merko Ehitus Eestis murdmaasuusatamise rahvuskoondist, noorte koondist Merko Team, Audentese Võrkpalliklubi rannavõrk ja -jalgpalli keskuse ehitamiseks ning Riia VEF korvpalliklubi Lätis. Kontserni suurimaks toetusprojektiks oli jätkuvalt Hansapanga, Eesti Energia ja Eesti Vabariigi Kultuuriministeeriumi ning Eesti Suusaliidu algatatud ettevõtmine Eesti Terviserajad.

Kultuuri- ja haridusvaldkonnas toetati Eesti Kultuurifilmi ja Tallinna Tehnikaülikooliga koostöös raamatu „Sillaehitajad ajas ja ruumis“ väljaandmist ning sõlmiti kolmeaastane koostööleping Eesti Kunstimuuseumiga. Jätkus koostöö 2007. aastal sõlmitud kolmeaastase toetuslepingu raames Draamateatriga. Hariduse valdkonnas on kontserni prioriteediks ehitusalane haridus ning teadustöö. 2008. aastal jätkus koostöö Tallinna Tehnikaülikooliga arendus-, teadus- ja õppetegevuse valdkonnas ning Tallinna Tehnikaülikooli Arengufondiga professor Heinrich Lauulu nimelise stipendiumi väljaandmisel ehitusteaduserialadel doktorikraadi omavale noorele õppejõule/teadlasele. Merko Ehitus maksab stipendiume 19 Tallinna Tehnikaülikooli magistriõppe tudengile.

Sotsiaalvaldkonnas on Merko Ehitus valinud oma partneriks Tilsi lastekodu, mis on asenduskoduks 65le lapsele. Augustis korraldati Tilsi tublimatele õppijatele reis Gotlandi saarele, septembris väisasid Tilsi lapsed kahepäevase ekskursiooni käigus Tallinna, külastasid KUMU näituseid, nautisid kunstniku einet ning tegid õpitubades endale mälestuseks omaloomingulise keraamilise eseme või T-särgi.

Aksia ja aktsionärid

Väärtpaberi informatsioon

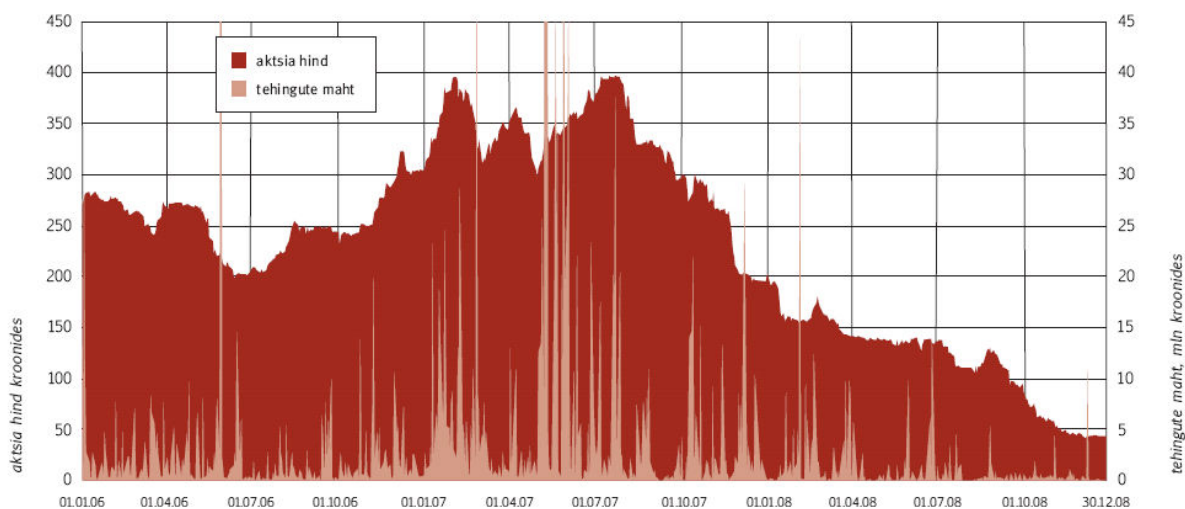
Väärtpaberi nimi	Merko Ehitus aksia
ISIN	EE3100098328
Väärtpaberi liik	Vabalt võõrandatav lihtaktsia
Emitent	AS Merko Ehitus
Emitendi tegevusala	Ehitus
Emitendi residentsus	Eesti
Nimiväärtus	10,00
Valuuta	EEK
Väärtpaberite arv	17 700 000
Häälte arv aksia kohta	1 hääl
Registreerimiskuupäev EVKs	08.07.2008
Börsinimekiri	Pöhinimekiri

Kõik varasemed andmed kui 01.08.2008 kajastavad informatsiooni AS Merko Ehitus õiguseellase AS Järvevana kohta.

	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), krooni	32,87	30,79	16,90
Omakapital aktsia kohta, krooni	90,05	113,88	117,23
P/B (aktsia hind aktsia bilansilisse väärtusesse)	3,41	1,79	0,37
P/E (aktsia hind / kasum aktsia kohta)	9,35	6,61	2,59

2008. aastal sooritati Merko Ehitus aktsiatega 2283 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 2,4 mln aktsiat ning tehingute rahaline käive oli 285,1 mln krooni. Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 40,40 krooni ning kõrgeim tasemel 202,62 krooni aktsia. Aktsia sulgemishind seisuga 30.12.2008 oli 43,81 krooni.

AS Merko Ehitus aktsia hinna ja kauplemismahu dünaamika NASDAQ OMX Tallinna Börsil



Väärtpaberi kauplemisajalugu	2006	2007	2008
Kõrgeim	326,23	402,12	202,62
Madalaim	197,46	191,67	40,40
Viimane	307,46	203,41	43,81
Muutus, %	+13,92	-33,84	-78,46
Kaubeldud aktsiaid	3 434 847	5 532 018	2 367 089
Müügitulu, mln kroonides	832,59	1 830,68	285,14
Turuväärtus, mln kroonides, aasta lõpu seisuga	5 442,04	3 600,35	775,44

Aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2008

Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
1-100	330	36,55%	17 194	0,10%
101-1000	407	45,07%	170 302	0,96%
1001-10 000	125	13,84%	373 165	2,11%
10 001 – 100 000	31	3,43%	1 120 587	6,33%
100 001 – 1 000 000	8	0,89%	2 046 053	11,56%
1 000 001 - ...	2	0,22%	13 972 699	78,94%
Kokku	903	100%	17 700 000	100%

ASi Merko Ehitus suuremad aktsionärid seisuga 31.12.2008

	Aktsiate arv	Osakaal
AS Riverito	12 742 686	71,99%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab, kliendid	1 230 013	6,95%
ING Luxembourg S.A., kliendid	963 376	5,44%
Mellon Treaty Omnibus	205 349	1,16%
The Bank of New York/ING Bank Slaksi A/C ING Parasol	189 683	1,07%

Väljavaated 2009. aastaks

Ehitusturg ja selle arengud

Üldine globaalne negatiivne foon ning ootused kinnisvara- ja finantssektorile, Balti riikide jooksevkonto ja eelarve tasakaalustamatus ning kasvav tööpuudus on vaid mõned negatiivsed majanduskeskkonda iseloomustavad näitajad, mis määravad Baltikumi arengusuunad lähiajaks nii mikro- kui makro tasandil.

Ehitusteenuse hindade edasise käitumise osas valitseb turul vaadete paljusid. On hinnanguid, et ehitushinnad on oma põhja saavutanud, aga ka arvamusi, et tõeline põhi saabub alles 2010. aastal. Kindel on see, et arvamuste paljusid, sektoris valitsev meeleheide ning ebastabiilsus peegeldub 2009. aasta ehituspakkumistes, kus tulenevalt pakkuja seisusundist ja tulevikunägemusest võivad ehitustööde hinnad erineda 40-50%. Usume, et hindade edasine odavnemine ei ole jätkusuutlik ning nende stabiliseerumine toimub veel 2009. aasta esimeses pooles. Konkurentsi tihenemise tingimustes muutub oluliseks efektiivsus ning kvaliteet, löögi alla satuvad finantsiliselt nõrgemad ning ebaprofessionaalset teenust pakkuvad ettevõtjad. Märkimiseväärselt kasvab järgmisel aastal pankrottide ning saneeritavate ettevõtete arv. Tellijatel tuleks varasemast enam tähelepanu pöörata töövõtja finantsseisule ning üldisele usaldusväärsusele.

Intresside kallinemine, laenuitingimuste karmistumine ning negatiivsed ootused on oluliselt õõnestanud tarbijate kindlustunnet ja investorite investimisaktiivsust. Enamus erasektorist on hõivatud kulude kokkuhoiu ja rahavoogude reanimeerimisega ning igasugused laienemisplaanid on määramatuks ajaks edasi lükatud. Kuna 2008. aastal alustatud objektid on valmis saanud ning uusi lepinguid peale ei tule, ootab 2009. aastal ehitussektorit ees 40-50% langus. Kui erasektori tellimuste osas toimus selge vähenemine juba 2008. aastal, siis 2009. aasta uueks trendiks on avaliku sektori investeeringute külmutamine. Üleüldine tarbimise pidurdumine on oluliselt räsitud avaliku sektori tulubaasi ja rohkem või vähem teraval kujul on riigi ja omavalitsuste eelarvete puudujääk teemaks kõigis Balti riikides. Analoogselt erasektoriga on avalik sektor asunud piirama investeeringuid, kuna investeeringute külmutamine annab positiivse kokkuhoiu ning tekitab ühiskonnas kõige vähem sotsiaalseid pingeid. Ainsaks erandiks on siin Euroopa Liidu struktuurifondide ja avaliku sektori poolt rahastavate infrastruktuuri- ning keskkonnarajatiste projektid, mille teostamised on prioriteetideks seatud kõigis kolmes riigis.

Kinnisvara arendajad tegelevad 2007/2008. aastal valminud rendiprojektide käivitamise ja eluasemete müügiga ning seetõttu jääb nende huvi uute projektide käivitamise vastu madalaks. Uute projektide vastu võib tõsisem huvi tekkida alles 2009. aasta teises pooles, kui turg on absorbeerinud olemasoleva pakkumise ning taastunud on tarbijate kindlustunne. Seniks jääb sektori suurimaks väljakutseks toimetulek kulude, ahenenud finantseerimisvõimalustega ning likviidsusriskide oskuslik juhtimine.

Hea Ühingujuhtimise Tava

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

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

I Üldkoosolek

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

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

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

II Juhatus

ASi Merko Ehitus juhatus on 5-liikmeline, kuid alates 11. detsembrist 2008 on ASi Merko Ehitus juhatus 4-liikmeline, kuna AS Merko Ehitus peatas ettevõtte juhatuse liikme lepingu Tõnu Kortuga (http://www.nasdaqomxbaltic.com/market/?pg=news&news_id=228965). ASi Merko Ehitus juhatus tegeleb ettevõtte esindamisega ja igapäevase äritegevuse juhtimisega. Juhatuse liikmete tegevus on jaotatud valdkondade kaupa: üldjuhtimine ja arendusvaldkond – Tiit Roben, ehitusvaldkond – Andres Agukas,, tehnikavaldkond – Veljo Viitmann, finantsvaldkond – Alar Lagus. 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 pöhitasuga.

Juhatuse premeerimisel lähtutakse kontserni ja juhatuse poolt kureeritud ettevõtete majandustulemustest. Koos kvartaalsete majandustulemuste läbivaatusega vaatab ettevõtte nõukogu üle ning kinnitab maksmisele

kuuluvad juhatuse preemiad. Vahearuanne alusel tasumisele kuuluvast preemiast peetakse kinni 25%, mis makstakse välja peale aastaaruande kinnitamist aktsionäride üldkoosoleku poolt. Juhatuse motiveerimisel ei ole kasutatud aktsiaoptsoone.

III Nõukogu

Ettevõtte nõukogu valib aktsionäride üldkoosolek. Nõukogu määrab ettevõtte tegevusstrateegia, kinnitab põhikirjaga nõukogu pädevusse jäetud tehinguid, valib juhatuse ning teostab üldkoosoleku välisel ajal kontrolli juhatuse tegevuse üle. ASi Merko Ehitus nõukogu on alates 31. oktoobrist 2008 5-liikmeline: Teet Roopalu, Jaan Mäe, 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.

Samaaegselt uue nõukogu valimisega 31. oktoobril 2008, moodustati ASi Merko Ehitus kontserni direksioon, mille peamiseks funktsiooniks on kontserni strateegia ja tegevuse seisukohtade kujundamine Eesti Vabariigist väljaspool asuvatele turgudele laienemise ning teistes riikides asutatud tütar- ja sidusettevõtete ning kontserni kuuluvate spetsiifilisi eriteadmisi vajavate ettevõtlusaladega tegelevate äriühingute osas. Direksioon annab ASi Merko Ehitus juhatusele nõusoleku või keeldub nõusoleku andmisest direksiooni funktsioone puudutavate tehingute tegemiseks. Direksiooni tegevuse üle teostab järelevalvet nõukogu. Kontserni direksioon on 3-liikmeline ning sinna kuuluvad 3 nõukogu liiget.

IV Juhatuse ja nõukogu koostöö

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

V Teabe avaldamine

AS Merko Ehitus juhindub teabe avaldamisel NASDAQ OMX Tallinna reeglistikust ning avalikustab aktsionäridele ettevõtte tegevust puudutava olulise informatsiooni koheselt, kui tal on tekkinud piisav kindlus selle õigsuses ning selles, et informatsiooni avaldamine ei kahjusta ettevõtte ega tema partnerite huve. Sõlmitud ehituslepingute puhul avalikustatakse eraldi börsiteatega lepinguid, mille maht on 150 mln ja enam krooni. Oluline informatsioon avaldatakse läbi börsisüsteemi ja ettevõtte veebilehel.

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

Ettevõtte osaleb võimalusel analüütikute ja investorite korraldatud esitlustel ja pressikonverentsidel. Kohtumistel esitatav informatsioon on avalik, s.t kättesaadav ettevõtte aruannetest, kodulehelt või muudest

avalikest allikatest. Meie arvates ei anna kohtumiste graafiku avaldamine aktsionäridele olulist lisateavet ning seetõttu sellist teavet ka ei avaldata.

VI Audiitori valimine ja raamatupidamise aastaaruande auditeerimine

Ettevõtte raamatupidamisaruanded koostatakse Euroopa Liidus kohaldatud rahvusvaheliste finantsaruannete standardite alusel.

Audiitori valikul lähtub ettevõtte audiitori 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.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON

Juhatus kinnitab lehekülgedel 18-72 toodud ASi Merko Ehitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab oma parimas teadmises, et:

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

Tiit Roben

juhatuse esimees



14.04.2009

Alar Lagus

juhatuse liige



14.04.2009

Veljo Viitmann

juhatuse liige



14.04.2009

Andres Agukas

juhatuse liige



14.04.2009

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

tuhandetes	lisa	EEK		EUR	
		2008	2007	2008	2007
Müügitulu	3	4 653 933	5 510 760	297 441	352 202
Müüdnud toodangu kulu	4	(3 893 201)	(4 731 752)	(248 821)	(302 415)
Brutokasum		760 732	779 008	48 620	49 787
Turustuskulud	5	(43 921)	(32 472)	(2 807)	(2 075)
Üldhalduskulud	6	(223 698)	(213 806)	(14 297)	(13 665)
Muud äritulud	7	9 529	6 424	609	411
Muud ärikulud	8	(174 560)	(18 109)	(11 156)	(1 157)
Ärikasum		328 082	521 045	20 969	33 301
Finantstulud	9	34 405	11 016	2 199	704
Finantskulud	10	(26 631)	(17 762)	(1 702)	(1 135)
Kasum tütarettevõtete müügist	19	1 418	-	91	-
Kasum (kahjum) sidus- ja ühisettevõtetelt	20	(4 565)	76 440	(292)	4 885
Kasum enne maksustamist		332 709	590 739	21 265	37 755
Tulumaksukulu	11	(26 339)	(30 830)	(1 684)	(1 970)
Aruandeaasta puhaskasum		306 370	559 909	19 581	35 785
sh emaettevõtte omanike osa					
puhaskasumist		299 140	545 049	19 120	34 835
vähemusomanike osa					
puhaskasumist		7 230	14 860	461	950
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, kroonides/ eurodes)	12	16,90	30,79	1,08	1,97

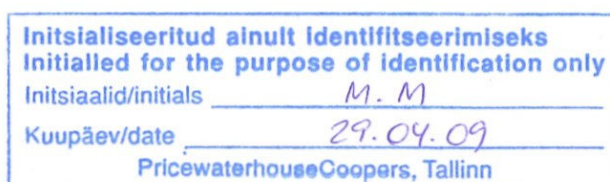
Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 24-72 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD BILANSS

tuhandetes

		EEK	EUR		
		31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
VARAD					
Käibevara					
Raha ja raha ekvivalendid	14	515 191	205 564	32 927	13 138
Lühiajalised deposiidid	15	262 759	-	16 793	-
Nõuded ja ettemaksud	16	780 665	1 199 566	49 894	76 666
Ettemakstud tulumaks		3 875	2 376	247	152
Varud	18	1 817 486	2 025 426	116 158	129 448
Müügiootel põhivara		173	-	11	-
		3 380 149	3 432 932	216 030	219 404
Põhivara					
Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad või osad	20	206 761	272 964	13 214	17 446
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	21	29 049	14 492	1 857	926
Edasilükkunud tulumaksuvara	22	24 226	3 396	1 548	217
Kinnisvarainvesteeringud	23	12 002	7 361	767	470
Materiaalne põhivara	24	197 094	172 912	12 597	11 051
Immateriaalne põhivara	25	11 807	12 574	755	804
		480 939	483 699	30 738	30 914
VARAD KOKKU		3 861 088	3 916 631	246 768	250 318
KOHUSTUSED					
Lühiajalised kohustused					
Laenukohustused	27	206 657	304 879	13 208	19 485
Võlad ja ettemaksed	28	963 631	1 015 492	61 588	64 902
Tulumaksukohustus		8 699	16 718	556	1 068
Sihtfinantseerimine	29	-	1 498	-	96
Lühiajalised eraldised	30	32 317	73 212	2 065	4 680
		1 211 304	1 411 799	77 417	90 231
Pikaajalised kohustused					
Pikaajalised laenukohustused	27	531 396	397 713	33 962	25 418
Muud pikaajalised võlad	31	8 824	57 423	564	3 670
		540 220	455 136	34 526	29 088
KOHUSTUSED KOKKU		1 751 524	1 866 935	111 943	119 319
OMAKAPITAL					
Vähemusosa		34 633	33 939	2 213	2 169
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					
Aktiivkapital	33	177 000	177 000	11 312	11 312
Kohustuslik reservkapital		17 700	17 700	1 131	1 131
Realiseerimata kursivahed		(12 550)	(5 085)	(802)	(325)
Jaotamata kasum		1 892 781	1 826 142	120 971	116 712
		2 074 931	2 015 757	132 612	128 830
OMAKAPITAL KOKKU		2 109 564	2 049 696	134 825	130 999
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		3 861 088	3 916 631	246 768	250 318

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 24-72 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

		Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Vähe-	Kokku	
tuhandetes EEK		Aktsia-	Kohus-	Realisee-	Jaota-	mus-		
		kapital	tuslik	rimata	mata	osalus		
lisa			reserv	kursi-	kasum			
				vahed				
Saldo 31.12.2006		177 000	17 700	(5 751)	1 404 993	1 593 942	18 904	1 612 846
Valuutakursi muutuste mõju		-	-	666	-	666	-	666
Aruandeperioodi puhaskasum		-	-	-	545 049	545 049	14 860	559 909
2007.a. kajastatud kasum kokku		-	-	666	545 049	545 715	14 860	560 575
Soetatud tütarettevõtte vähemusosa		-	-	-	-	-	5 240	5 240
Dividendid		13	-	-	(123 900)	(123 900)	(5 065)	(128 965)
Saldo 31.12.2007		177 000	17 700	(5 085)	1 826 142	2 015 757	33 939	2 049 696
Valuutakursi muutuste mõju		-	-	(7 465)	-	(7 465)	-	(7 465)
Jagunemisel eraldatud netovara		41	-	-	(232 501)	(232 501)	-	(232 501)
Aruandeperioodi puhaskasum		-	-	-	299 140	299 140	7 231	306 371
2008.a. kajastatud kasum kokku		-	-	(7 465)	66 639	59 174	7 231	66 405
Likvideeritud tütarettevõtte vähemusosa		-	-	-	-	-	(9)	(9)
Dividendid		13	-	-	-	-	(6 528)	(6 528)
Saldo 31.12.2008		177 000	17 700	(12 550)	1 892 781	2 074 931	34 633	2 109 564

tuhandetes **EUR**

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Vähe-	Kokku	
tuhandetes EUR	Aktsia- kapital	Kohus- tuslik reserv	Realisee- rimata kursi- vahed	Jaota- mata kasum	Kokku	mus- osalus	
Saldo 31.12.2006	11 312	1 131	(368)	89 796	101 871	1 208	103 079
Valuutakursi muutuste mõju	-	-	43	-	43	-	43
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	-	34 835	34 835	950	35 785
2007.a. kajastatud kasum kokku	-	-	43	34 835	34 878	950	35 828
Soetatud tütaretevõtte vähemusosa	-	-	-	-	-	335	335
Dividendid	-	-	-	(7 919)	(7 919)	(324)	(8 243)
Saldo 31.12.2007	11 312	1 131	(325)	116 712	128 830	2 169	130 999
Valuutakursi muutuste mõju	-	-	(477)	-	(477)	-	(477)
Jagunemisel eraldatud netovara	-	-	-	(14 860)	(14 860)	-	(14 860)
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	-	19 119	19 119	462	19 581
2008.a. kajastatud kasum kokku	-	-	(477)	4 259	3 782	462	4 244
Likvideeritud tütaretevõtte vähemusosa	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Dividendid	-	-	-	-	-	(417)	(417)
Saldo 31.12.2008	11 312	1 131	(802)	120 971	132 612	2 213	134 825

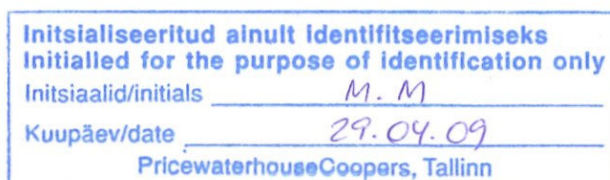
Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 24-72 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes

		EEK		EUR	
	lisa	2008	2007	2008	2007
Äritegevuse rahavoog					
Ärikasum		328 082	521 045	20 969	33 301
Korrigeerimised:					
põhivara kulum ja väärtuse langus	3,23-25	33 437	28 670	2 137	1 832
(kasum) kahjum põhivara müügist	7,8	(954)	(276)	(61)	(18)
valmidusastme meetodil kajastatud ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		146 798	(130 927)	9 382	(8 368)
intressitulu äritegevusest		(1 404)	(2 844)	(90)	(182)
sihtfinantseerimise ja muude eraldiste muutus		(48 404)	49 456	(3 094)	3 161
kasum tütarettevõtte soetamisest		-	(720)	-	(46)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		387 471	(108 378)	24 764	(6 927)
Varude muutus		190 082	(665 436)	12 148	(42 529)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		(279 853)	(127 742)	(17 886)	(8 164)
Makstud intressid		(22 381)	(17 144)	(1 430)	(1 096)
Muud finantstulud		(112)	(11)	(7)	(1)
Makstud ettevõtte tulumaks		(51 068)	(34 597)	(3 264)	(2 211)
Kokku rahavood äritegevusest		681 694	(488 904)	43 568	(31 248)
Investeermistegevuse rahavoog					
Tütarettevõtete soetus		-	(14 615)	-	(934)
Tütarettevõtete müük	19	6 967	500	445	32
Sidus- ja ühisettevõtete soetus	20	(1 000)	(3 352)	(64)	(214)
Sidus- ja ühisettevõtete müük	20	60 231	-	3 850	-
Muude finantsinvesteeringute soetus		(265 569)	-	(16 973)	-
Kinnisvarainvesteeringute soetus		(2 063)	-	(132)	-
Materiaalse põhivara soetus		(43 343)	(63 717)	(2 770)	(4 072)
Materiaalse põhivara müük		2 895	2 718	185	174
Immateriaalse põhivara soetus		(1 837)	(4 413)	(117)	(282)
Immateriaalse põhivara müük		1	-	0	-
Antud laenud	17	(22 307)	(145 692)	(1 426)	(9 311)
Antud laenude tagasimaksed	17	4 190	134 599	268	8 602
Saadud intressid		30 005	16 226	1 918	1 037
Saadud dividendid		-	4 380	-	280
Kokku rahavood investeermistegevusest		(231 830)	(73 366)	(14 816)	(4 688)
Finantseermistegevuse rahavoog					
Saadud laenud	27	237 380	582 283	15 171	37 215
Saadud laenude tagasimaksed	27	(325 946)	(345 739)	(20 832)	(22 097)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	27	(16 909)	(14 260)	(1 080)	(911)
Makstud dividendid		(6 528)	(128 965)	(417)	(8 242)
Kokku rahavood finantseermistegevusest		(112 003)	93 319	(7 158)	5 965
Jagunemisel üleantud rahalised vahendid	41	(25 000)	-	(1 598)	-
Raha ja raha ekvivalentide muutus		312 861	(468 951)	19 996	(29 971)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14	205 564	676 143	13 138	43 213
Valuutakursside muutuste mõju		(3 234)	(1 628)	(207)	(104)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14	515 191	205 564	32 927	13 138

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 24-72 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



LISAD

Lisa 1 Olulised arvestuspõhimõtted

1.1. Üldine informatsioon

ASi Merko Ehitus (edaspidi: emaettevõtte) ja tema tütaretevõtete (edaspidi koos: kontsern) ning Kontserni sidusettevõtete 31.detsembril 2008 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 14. aprillil 2009.

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

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

Alates 22. juulist 1997 on ASi Merko Ehitus aktsiad olnud noteeritud Tallinna börsil. Seisuga 31.detsember 2008 kuulus 71,99% aktsiatest enamusaktsionäriale AS Riverito (endise nimega AS Merko Grupp).

AS Merko Ehitus tekkis 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. Seoses sellega, et AS Merko Ehitus jätkab olulises osas oma tegevust loodud uues ettevõttes, kattuvad aruandes 2007.aasta võrdlusandmetena kajastatud andmed AS Järvevana aruandes kajastatavate eelmise perioodi võrdlusandmetega. Jagunemisele eelneva 2008.aasta perioodi tehingud on samal põhjusel kajastatud nii AS Merko Ehitus kui ka AS Järvevana raamatupidamise aastaaruandes.

1.2. Aastaaruande koostamise alused

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

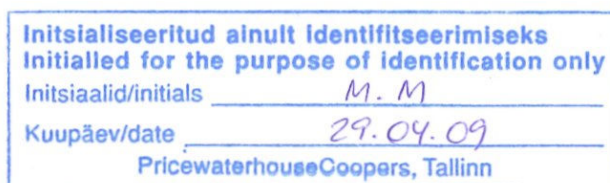
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

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

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

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi.

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



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

a) Standardid, standardite muudatused ja tõlgendused mis jõustuvad Kontserni aruandeaastale, mis algas 1. jaanuaril 2008.

Tõlgendus **IFRIC 11 „IFRS 2 - Tehingud kontserni ja omaaktsiatega”**. Antud tõlgendus sisaldab juhiseid, mis puudutavad järgmisi teemasid: standardi IFRS 2 „Aktsiapõhine makse” rakendamine aktsiate või osadega makstavate tehingute puhul, mille sõlmivad kaks või enam seotud osapoolt; ning raamatupidamisarvestus järgmistel juhtudel: ettevõtte annab oma töötajatele õiguse omakapitaliinstrumentide omandamiseks, mida võib või peab tagasi ostma kolmandalt osapoolelt, täitmaks oma kohustusi töötajate ees; või ettevõtte või selle omanik annab ettevõtte töötajatele õiguse omandada ettevõtte omakapitaliinstrumente, ja nende instrumentide pakkuja on ettevõtte omanik. Tõlgendus ei mõjuta Kontserni finantsaruannet.

Finantsvarade ümberklassifitseerimine – muudatused standarditesse IAS 39 “Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine” ning IFRS 7 “Avalikustatav informatsioon” ja hilisem muudatus: Finantsvarade ümberklassifitseerimine: rakenduskuupäev ja üleminekureeglid. Muudatused lubavad ettevõtetele järgmisi valikuid: (a) klassifitseerida finantsvara välja kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade kategooriast, kui harvadel juhtudel vara ei hoita enam edasimüügi või tagasiostu eesmärgil lähitulevikus; ja (b) klassifitseerida müügiotel või kauplemiseesmärgil soetatud finantsvara ümber laenu- ja nõuete kategooriasse, kui ettevõttel on kavatsus ja suutlikkus finantsvara hoida lunastustähtajani (eeldusel, et vara vastab laenu- ja nõuete definitsioonile). Standard ei mõjuta Kontserni finantsaruannet.

b) Uued standardid, muudatused standardites ja tõlgendused, mis jõustuvad 1. jaanuaril 2009 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 kontserni kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2009 või hiljem algavate perioodide aruannetele, kuid mida kontsern ei ole ennetähtaegselt rakendanud. Allpool on esitatud kontserni juhtkonna hinnang uute standardite ja tõlgenduste võimaliku mõju kohta finantsaruannetele esmakordse rakendamise perioodil:

IFRS 8 – Tegevussegmentid (jõustub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Standard kehtib ettevõtetele, mille võla- või omakapitaliinstrumendid on avalikult kaubeldavad, või mis esitavad oma finantsaruandeid väärt-paberikomisjonile või muule reguleerivale asutusele ükskõik millisesse klassi kuuluvate väärt-paberite emiteerimiseks avalikul turul, või on alustanud nende esitamist. Standard IFRS 8 nõuab ettevõttelt finants- ja kirjeldava informatsiooni avalikustamist tegevussegmentide kohta, baseerudes ettevõtte-sisese aruandluses kasutatud informatsioonile. Kontsern hindab uue standardi mõju segmentiaruandlusele konsolideeritud finantsaruannetes.

IAS 23 „Laenukasutuse kulutused.” (muudetud märtsis 2007, rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Peamise muudatusena standardis elimineeriti valikuvõimalus kajastada koheselt kuluna laenukasutuse kulutused, mis on seotud varadega, mille kasutus- või müügivalmidusse viimine vältab pikema perioodi. Ettevõtte peavad seega sellised laenukulutused kapitaliseerima vara soetusmaksumuse osana. Muudetud standard kehtib edasiulatuvalt vastavate varadega seotud laenukasutuse kulutustele, mida tuleb hakata kapitaliseerima alates 1. jaanuarist 2009. Kontserni hinnangul muudetud standardi rakendamine ei mõjuta konsolideeritud finantsaruannet.

IAS 1 „Finantsaruannete esitamine” (muudetud septembris 2007, rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). IAS 1 peamiseks muudatuseks on kasumiaruande asendamine koondtulude aruandega, mis sisaldab ka omanikega mitteseotud muudatusi omakapitalis, näiteks müügiotel finantsvarade ümberhindlusreservi muutused. Alternatiivina on lubatud esitada kaks aruannet: eraldi kasumiaruanne ning koondtulude aruanne. Muudetud IAS nõuab finantsseisundi (bilansi) avalikustamist ka kõige varasema võrreldava perioodi algsaldode kohta juhul, kui võrdlusandmeid on korrigeeritud ümberklassifitseerimiste, arvestuspõhimõtete muutmise või vigade korrigeerimise tõttu. Kontserni hinnangul avaldab muudetud IAS 1 mõju finantsinformatsiooni esituslaadile, kuid ei mõjuta senini kasutatud kajastamise ja hindamise põhimõtteid konsolideeritud finantsaruandes.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	M. M
Kuupäev/date	29.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

IAS 27 „Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded” (muudetud jaanuaris 2008, rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudetud standard nõuab ettevõttelt koondkasumi jagamist emaettevõtte omanike ja vähemusosaluse vahel, isegi kui selle tulemuseks on vähemusosa negatiivne saldo (praegune standard nõuab enamikel juhtudel omakapitali ületava kahjumi allokeerimist emaettevõtte omanikele). Muudetud standard täpsustab, et tehingud, mille tulemusena emaettevõtte osalus tütaretevõttes muutub, kuid kontroll säilib, tuleb kajastada otse omakapitalis. Lisaks täpsustab standard, kuidas mõõta kasumit või kahjumit juhul kui tütaretevõtte üle kontroll lõppeb. Kontrolli lõppemisel tuleb endises tütaretevõttes järelejääv osalus kajastada tema õiglasest väärtuses. Kontsern hindab muudetud standardi mõju konsolideeritud finantsaruandele.

Omandi üleandmise tingimused ja tühistamine - IFRS 2 „Aktsiapõhine makse” muudatus (muudetud jaanuaris 2008, rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatus selgitab, et omandi üleandmise tingimusteks on ainult teenuste tingimused ja tulemuslikkuse tingimused. Muud aktsiapõhiste maksete tingimused ei ole omandi üleandmise tingimused. Muudatus selgitab, et kõiki tühistamisi, nii kontserni enda kui teiste osapoolte poolt, tuleb kajastada samade arvestuspõhimõtetega. Kontserni hinnangul standardi muudatus ei mõjuta oluliselt finantsaruannet.

Varjatud tuletisinstrumentid – IFRIC 9 ja IAS 39 muudatused (kehtib 30. juunil 2009 või hiljem lõppevatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatus selgitab, et finantsvara klassifitseerimisel välja kategooriast 'õiglasest väärtuses läbi kasumiaruande' tuleb hinnata varjatud tuletisinstrumente ning vajadusel neid eraldi kajastada.

IFRS 3 „Äriühendused” (muudetud jaanuaris 2008, rakendub äriühendustele, mille omandamiskuupäev on esimesel aruandeaastal, mis algab 1. juulil 2009 või hiljem muudetud standard ei ole vastu võetud EL poolt). Muudetud IFRS 3 annab ettevõtetele valikuvõimaluse kajastada vähemusosalused kas kasutades praegu kehtiva IFRS 3 põhimõtet (proportsionaalselt nende osalusele omandatud ettevõtte netovaras) või õiglasest väärtuses. Muudetud IFRS 3-s on detailsemad juhised ostumeetodi rakendamiseks äriühendustes. Etappidena toimuvat soetuste puhul on kaotatud nõue mõõta kõikide varade ja kohustuste õiglasi väärtusi, mõõtmaks täiendavat tekkivat firmaväärtust. Selle asemel peab omandaja etappidena toimuvat soetuse puhul varasema osaluse investeerimisobjektis hindama ümber õiglasest väärtusesse soetuskuupäeval ning kajastama tekkinud tulu või kulu kasumiaruandes. Soetusega seotud kulud kajastatakse eraldi äriühendusest ning seega kajastatakse kuluna, mitte firmaväärtusena. Omandaja peab ostukuupäeval kajastama kohustuse lisatingimustest sõltuva tasu osas. Muutused selles kohustuses kajastatakse kooskõlas vastavate IFRSdega, mitte firmaväärtuse korrigeerimisena. Muudetud IFRS 3 laieneb ka ühisomanduses majandusüksustele (*mutual entities*) ja äriühendustele, milles üksused ühendatakse ainult lepinguga. Kontsern hindab muudetud standardi mõju konsolideeritud finantsaruandele.

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

Tõlgendus IFRIC 12 – „Teenuste kontsessioonikokkulepped” (Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakendub IFRIC 12 30. märtsil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, varasem rakendamine lubatud). Antud tõlgendus sisaldab juhiseid olemasolevate standardite rakendamiseks ettevõtete poolt, kes on avaliku ja erasektori vaheliste teenuste kontsessioonide osapoolteks. Tõlgendus IFRIC 12 puudutab kokkuleppeid, mille puhul tellija kontrollib, milliseid teenuseid pakub infrastruktuuri kasutav operaator, kellele ta pakub teenuseid ja millise hinnaga. Kontserni hinnangul tõlgenduse rakendamine ei mõjuta konsolideeritud finantsaruannet, sest ükski Kontserni ettevõtetest ei osuta teenuseid avalikule sektorile.

Tõlgendus IFRIC 13 – Kliendilojaalsusprogrammid (rakendub 1. juulil 2008 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; EL poolt vastuvõetuna rakendub IFRIC 13 pärast 31. detsembrist 2008 algavatele aruandeperioodidele, varasem rakendamine lubatud). Tõlgendus IFRIC 13 selgitab, et kui kaupade või teenuste müügiga kaasneb kliendi lojaalsusprogramm (näiteks boonuspunktid või tasuta tooted), on tegemist mitme elemendiga tehinguga ja kliendilt saadav tasu tuleb jagada tehingu komponentide vahel vastavalt nende õiglasele väärtusele. Lähtuvalt kontserni äritegevusest puudub muudatusel mõju ja juhatuse hinnangul tõlgenduse rakendamine ei oma mõju konsolideeritud finantsaruandele.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	M. M
Kuupäev/date	29.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

IFRIC 14 IAS 19 – „Kindlaksmääratud hüvitistega vara liimit, minimaalse rahastamise nõuded ja nende koostoime” (rakendus 1. jaanuaril 2008 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; EL poolt vastuvõetuna rakendub IFRIC 14 pärast 31.detsembril 2008 algavatele aruandeperioodidele, varasem rakendamine lubatud). Antud tõlgendus sisaldab üldiseid juhiseid selle kohta, kuidas hinnata kindlaksmääratud hüvitistega plaanide õiglase väärtuse ülejäägi limiiti, mis ületab varana kajastatavate kohustuste nüüdisväärtust kooskõlas standardiga IAS 19. Lisaks selgitab tõlgendus IFRIC 14, kuidas võivad seaduses ettenähtud või lepingulised minimaalse rahastamise nõuded mõjutada kindlaksmääratud hüvitistega plaani varade ja kohustuste väärtusi. Kontserni hinnangul tõlgenduse rakendamine ei mõjuta konsolideeritud finantsaruannet, sest Kontsernil puuduvad vastavasisulised varad.

IFRIC 15 "Kinnisvara ehituslepingud" (rakendus 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; tõlgendus ei ole vastu võetud EL poolt). 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 Kontserni finantsaruannet, kuna Kontserni poolt kasutatav arvestuspõhimõte on tõlgendusega kooskõlas.

IFRIC 16 „Välismaise üksuse netoinvesteeringu riskimaandamine” (rakendus 1. oktoobril 2008 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; tõlgendus ei ole vastu võetud EL poolt). Tõlgendus selgitab, millistele valuutariskidele saab rakendada riskimaandamisarvestust ja sätestab, et aruande ümberarvestus arvestusvaluutast esitusvaluutasse ei tekita sellist riski, millele riskimaandamisarvestust võib rakendada. Tõlgenduse järgi võib riskimaandamisinstrument olla ükskõik millises grupi ettevõttes, v.a. selles välismaises äriüksuses, mille riske maandatakse. Tõlgendus selgitab, kuidas reservina kajastatud valuutakursivahed ümberarvestusest kajastatakse kulu või tuluna kasumiaruandes kui välismaine äriüksus, mille riske maandati, müüakse. Aruandvad ettevõtte peavad rakendama IAS 39 nõudeid riskimaandamisarvestuse lõpetamisel edasiulatuvalt, kui riskimaandamisinstrumendid ei vasta IFRIC 16-s toodud riskimaandamisarvestuse põhimõtetele. Tõlgendusel IFRIC 16 puudub mõju finantsaruandele, kuna Kontsern ei rakenda riskimaandamisinstrumentide arvestust.

Tütar-, ühis- või sidusettevõttesse tehtud investeeringu soetusmaksumus –IFRS 1 ja IAS 27 muudatus (välja antud mais 2008; rakendus 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatus lubab IFRS esmarakendajatel emaettevõtte konsolideerimata aruandes investeeringute tütar-, ühis- ja sidusettevõttesse kajastamisel tuletatud soetusmaksumuseks lugeda kas nende õiglase väärtuse või eelmise raamatupidamistava alusel kajastatud bilansilise maksumuse. Muudatus nõuab ka, et enne omandamist tekkinud netovara jagamine investorile tuleb kajastada kasumiaruandes, mitte investeeringu soetusmaksumuse korrigeerimisena. Muudatused ei mõjuta Kontserni finantsaruandeid.

Riskimaandamisnõuetele vastavad instrumendid – muudatus standardisse IAS 39 „Finantsinstrumentid: Kajastamine ja mõõtmine” (rakendus tagasiulatuva jõuga 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; muudatus ei ole vastu võetud EL poolt). Muudatus selgitab kuidas teatud situatsioonides rakendada reegleid, otsustamaks kas maandatud risk või osa rahavoogudest vastab riskimaandamisnõuetele. Muudatus ei mõjuta Kontserni finantsaruandeid, kuna Kontsern ei rakenda riskimaandamisinstrumentide arvestust.

Muudatused IFRSdes (välja antud mais 2008). 2007.a otsustas IASB algatada iga-aastase muudatuste projekti, et teha vajalikke, kuid mitte-kiireloomulisi muudatusi IFRSdesse. Muudatused sisaldavad nii sisulisi muudatusi, selgitusi kui ka terminoloogiat muudatusi mitmetes standardites. Sisulised muudatused hõlmavad järgmisi valdkondi: müügioteel varaks klassifitseerimine IFRS 5 järgi, kui kontrolli tütarettevõtte üle kaob; kauplemiseesmärgil hoitavate finantsinstrumentide esitamise võimalus pikaajalise varana vastavalt IAS 1-le; vastavalt IAS 16le kajastatud, varem väljarenditud varade müügi kajastamine ning kaasnevate rahavoogude klassifitseerimine vastavalt IAS 7-le rahavoogudena äritegevusest; IAS 19-s kärpe definitsiooni täpsustamine; valitsusepoolse sihtfinantseerimisena turutingimustest madalama intressiga saadud laenu kajastamine vastavalt IAS 20-le; IAS 23 laenukulutuste definitsiooni vastavusse viimine sisemise intressimäära meetodi definitsiooniga; müügioteel tütarettevõtete kajastamise selgitamine IAS 27 ja IFRS 5 järgi; IAS 28-s ja IAS 31-s sidusettevõtete ja ühisettevõtete kohta avalikustatava informatsiooni nõuete vähendamine; IAS 36-s avalikustatava informatsiooni nõuete täiendamine; reklaamkulutuste kajastamise täpsustamine IAS 38-s; õiglasel väärtusel läbi kasumiaruande kategooria definitsiooni muutmine selle vastavusse viimiseks riskimaandamisarvestusega IAS 39-s; kinnisvarainvesteeringute kajastamine ehitusperioodil vastavalt IAS 40-le; ning piirangute vähendamine bioloogiliste varade õiglase väärtuse mõõtmisel vastavalt IAS 41-le. Täiendavad muudatused standardites IAS 8, 10, 18, 20, 29, 34, 40, 41 ja IFRS 7 sisaldavad terminoloogilisi ja redigeerimismuutusi, millel ei ole mõju (või

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 29.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

mõju on minimaalne) raamatupidamisarvestusele. Kontserni hinnangul ei mõjuta muudatused oluliselt finantsaruannet.

IFRIC 17 „Mitterahaliste varade üleandmine omanikele” (rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; tõlgendus ei ole vastu võetud EL poolt). Tõlgendus selgitab, millal ja kuidas tuleb kajastada omanikele mitterahaliste varade üleandmine dividendidena. Ettevõtte peab mitterahaliste varade dividendidena üleandmise kohustuse kajastama üleantavate varade õiglases väärtuses. Varade üleandmisel tekkinud kasum või kahjum tuleb kajastada kasumiaruandes dividendikohustuse tasaarveldamisel. IFRIC 17 ei mõjuta Kontserni finantsaruannet, kuna Kontsern ei anna omanikele mitterahalisi varasid.

IFRS 1 “Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standardite esmarakendamine” (vastavalt detsembris 2008 tehtud muudatustele, rakendub standard IFRS aruannetele, mis koostatakse 1. juulil 2009 või hiljem algava perioodi kohta; muudetud standard ei ole vastu võetud EL poolt). Muudetud IFRS 1 sisu vastab eelmisele versioonile, kuid selle struktuuri on muudetud eesmärgiga muuta standard arusaadavamaks lugejale ning paremini kohanduvaks tulevikus tehtavatele muudatustele. Kontserni hinnangul ei mõjuta muudetud standard finantsaruandeid.

IFRIC 18 „Klientide poolt üleantavad varad” (rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; tõlgendus ei ole vastu võetud EL poolt). Tõlgendus selgitab klientide poolt üleantud varade kajastamist: asjaolusid, mille esinemisel on täidetud vastavus vara definitsioonile; vara arvele võtmist ning selle soetusmaksumuse mõõtmist; eraldi identifitseeritavate teenuste tuvastamist (üks või rohkem teenuseid üleantud vara eest); tulu kajastamist ning klientidelt saadud raha kajastamist. IFRIC 18 ei mõjuta Kontserni finantsaruandeid.

Finantsinstrumentide kohta avalikustatava informatsiooni täiendamine - IFRS 7 “Finantsinstrumentid: Avalikustatav informatsioon” muudatus (kehtib 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; muudatus ei ole vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatus nõuab täiendava informatsiooni avalikustamist õiglase väärtuse mõõtmise ja likviidsusriski kohta. Ettevõtte peab avalikustama finantsinstrumentide analüüsi, kasutades kolmeastmelist õiglase väärtuse mõõtmise hierarhiat. Muudatus (a) selgitab, et kohustuste likviidsusanalüüs lepinguliste tähtaegade lõikes peab sisaldama välja antud finantsgarantiisid garantii maksimumsummas ja varaseimas perioodis, mil garantiid võidakse sisse nõuda; ja (b) nõuab finantsderivatiivide järelejäanud lepinguliste tähtaegade avalikustamist, kui lepinguliste tähtaegade informatsioon on oluline rahavoogude ajastuse mõistmiseks. Ettevõtte peab lisaks avalikustama likviidsusriski maandamiseks hoitavate finantsvarade analüüsi lepinguliste tähtaegade lõikes, kui see informatsioon on aastaaruande kasutajatele vajalik, mõistmaks likviidsusriski olemust ja ulatust. Kontsern hindab muudatuse mõju finantsaruandes avalikustatavale informatsioonile.

1.4. Konsolideerimine

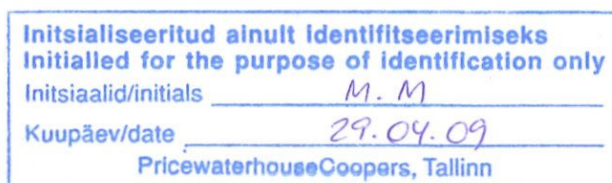
Tütarettevõtted ehk ettevõtted, mille tegevust emaettevõtte AS Merko Ehitus otseselt või kaudselt läbi teiste tütarettevõtete kontrollib, on kontserni aruandes konsolideeritud rida-realt. Kontroll eksisteerib, kui emaettevõtte omab üle 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või kui emaettevõttel 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 kontsernisiseste tehingute tagajärjel tekkinud nõuded ja kohustused, tulud ja kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus..

Kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad ühtseid arvestuspõhimõtteid.

1.5. Äriühendused

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



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

Edasisel kajastamisel 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 vähemusosaga

Kontsern kasutab vähemusosaga tehtavate tehingute puhul samasuguseid printsiipe nagu tehingute puhul kontserniväliste kolmandate osapooltega. Osaluse müük vähemusosanikele, millest tuleneb kontsernile kasum või kahjum, kajastatakse kasumiaruandes. Vähemusosa soetamisel kajastatakse 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 otse sidusettevõtte omakapitalis kajastatud omandamiskuupäevajärgselt tekkinud muutustes kajastatakse otse kontserni omakapitali kirjetel. Soetamisjärgselt toimunud muutustele vastavalt korrigeeritakse sidusettevõttesse tehtud investeeringu bilansilist maksumust. Kui kontserni osa sidusettevõtte kahjumist on võrdne või ületab kontserni investeeringu väärtust sidusettevõttesse, siis kajastatakse edaspidi tekkivaid kahjumeid ainult juhul, kui kontsernil on siduvaid kohustusi või ta on teinud makseid sidusettevõtte nimel.

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

1.7. Ühisettevõtted

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

1.8. Ühiselt kontrollitavad tegevused

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed/initials M. M
Kuupäev/date 29.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

- tema kontrolli all oleva vara ja võetud kohustised;
- tema kantavad kulud ja oma osa ühissettevõtmise 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 aruandeperioodi kasumiaruandes.

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

1.10. Finantsvarad

Kontsernis kajastatakse finantsvarade oste ja müüke tehingupäeval.

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist liigitatakse kontsernis investeeringuid järgmistesse kategooriatesse:

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

Juhtkond määrab finantsvarade liigituse nende esmasel kajastamisel.

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

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

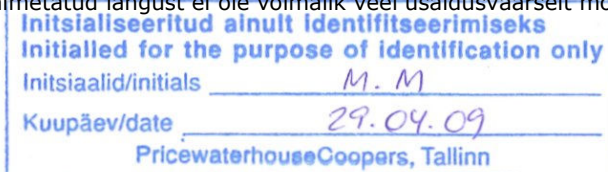
Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse. (vt. ka p.1.11)

1.11. Vara väärtuse langus

Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses

Ettevõtte hindab igal bilansipäeval finantsvarade või finantsvarade grupi allhindlusevajadusele viitavaid asjaolusid. Finantsvara või finantsvarade grupi väärtus on langenud ning vastav allahindlus kajastatakse ainult juhul, kui 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 ettevõttele kättesaadav informatsioon nagu näiteks:

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



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

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

1.12. Varud

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

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

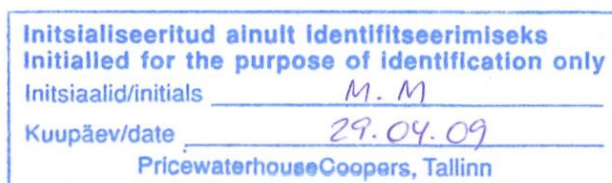
Varud on bilansis hinnatud lähtuvalt sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimisväärtus. Netorealiseerimisväärtus on müügihind, millest on maha arvatud eeldatavad müügiga seotud kulud.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse bilansireal Varud sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Kinnisvaraobjekti arenduse finantseerimisel laenuga on arendusaegsed laenukasutuse kulud arvatud objekti soetusmaksumusse. Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms kaupa) või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist (lisa 1.21). 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 bilansis näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu, ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeest järgnevalt:

- ehitised 10-33,3 aastat;
- masinad ja seadmed 3-5 aastat;
- muu materiaalne põhivara 2,5-5 aastat;
- hoonestusõigus 50 aastat.

Maad ei amortiseerita.

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

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamise 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 netomüügihind või vara kasutusväärtus, sõltuvalt sellest, kumb on kõrgem.

1.15. Immateriaalne põhivara

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

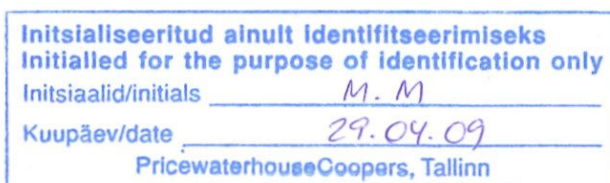
Tarkvara ja infosüsteemid

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

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



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

Kasutusrendimaksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna tekkepõhiselt rendiperioodi jooksul.

1.17. Finantskohustused

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast või juhul, kui Kontsernil puudub tingimusteta õigus kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Laenukasutuse kulutusi, mis on otseselt seotud kinnisvaraobjekti ehitamisega kuni objekti kasutus-või müügi valmidusse 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. Alates 1.01.2008 on väljamakstavate dividendide maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78, 2006. aastal maksumäär 23/77) netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

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

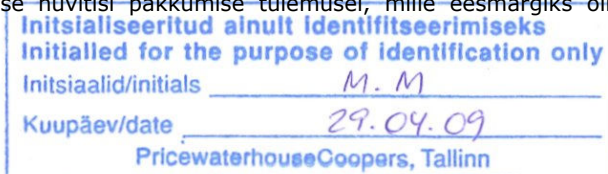
Edasilükkunud tulumaks on arvestatud kõikidelt olulistelt ajutistelt erinevustelt maksuarvestuse ja finantsraamatupidamise varade ja kohustuste väärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse ettevõtte bilansis juhul, kui on tõenäoline, et see tulevikus realiseerub.

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

1.19. Töötajate hüvitised

Töösuhete lõpetamise hüvitised

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



lahkumist. Kui töösuhte lõpetamise hüvitis kuulub väljamaksmisele enam kui 12 kuud pärast bilansipäeva, on hüvitsi diskonteeritud selle nüüdisväärtuseni.

Kasumi jagamise ja preemia skeemid

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

1.20. Eraldised

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

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

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

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

1.21. Tulu

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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 Ehituse kontserni ettevõtetele kuuluvatele kinnistutele) kajastatakse kui tulu kaupade müügist vastavalt IAS 18 *Tulu* nõuetele siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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

Tulu teenuste müügist on kajastatud vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

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

1.22. Lõpetamata ehituslepingud

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

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	M. M
Kuupäev/date	29.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

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

1.24. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud bilansis ja rahavoogude aruandes ülikviidseid ja väga väikese väärtuse muutumise riskiga vahendeid, näiteks sularaha kassas, raha arvelduskontodel ja kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudset meetodit.

1.25. 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 bilansis, 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

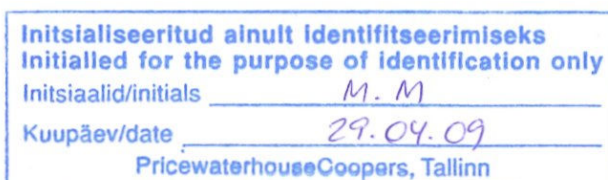
Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikus ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi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

1.28. Dividendid

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

1.29. Segmentiaruandlus

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



Geograafiline segment on kontserni osa, mille äritegevus toimub majanduskeskkonnas, mille tasuvus ja riskid erinevad teiste kontserni osade vastavatest näitajatest. Peamised geograafilised segmendid on kontsernis Eesti, Läti ja Leedu. Geograafilised segmendid on aruande koostamisel loetud segmendiaruandluse lisaformaadiks.

Emaettevõtte Merko Ehitus peamiseks äritegevuse toimumise piirkonnaks on Eesti. Eestis on esindatud kõik kontserni ärisegmendid. Peamiseks ärisegmendiks Lätis ja Leedus on ehitus. Segmendiaruandluse lisaformaadis on müügitulu näidatud, lähtudes klientide geograafilisest asukohast, ning segmendi vara, lähtudes vara geograafilisest asukohast.

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. 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

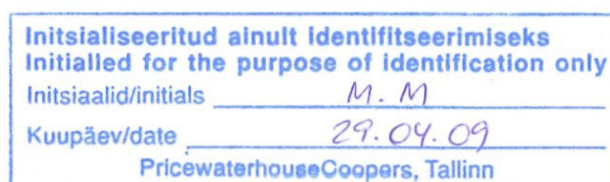
Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitus) kaupa. Igale objektile koostatakse tema eripärast (kasutamise sihtotstarve ja kehtiv/kehtestamisel olev ehitusõigus) tulenev äriplaan ning võrreldakse projekti kulusid võimalike tuludega. Juhul kui objekti kulud ületavad võimalikke müügitulusid või objekti poolt genereeritava rahavoo nüüdisväärtust (kaetav väärtus), hindab kontsern tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu madalast likviidsusest, sõltub kaetava väärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest. Varude allahindluse tundlikkuse test näitas, et kaetava väärtuse ülehindamisel või kinnisvara hindade jätkuval odavnemisel 10% võrra (varade realiseerimisel on tulud 10% võrra väiksemad) oleks ettevõtte 2008. aasta varude allahindlus olnud 141 023 tuhande krooni võrra suurem ning väärtuse allahindamisel või kinnisvara hindade kallinemisel 10% võrra (varade realiseerimisel on tulud 10% võrra suuremad) 83 499 tuhande krooni võrra väiksem.

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 31.12.2008 on lõpetamata ehitusteenuste valmidusastme hindamise tulemusena kahjumlike lepingute eraldise summa 3525 tuhat krooni (lisa 30). Riskianalüüs näitas, et ehituslepingute täitmisel tehtavate kulude muutus vahemikus +/-10% / toob kaasa puhaskasumi muutuse vahemikus 360 897 tuhande kroonisest suurenemisest 361 475 tuhande kroonise vähenemiseni.

Materiaalse põhivara kasuliku eluea määramine

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



Lisa 3 Äri- ja geograafilised segmendid

tuhandetes kroonides

Ärisegmendid

2008	Üldehitus	Teede- ehitus	Betoon- elemendid	Kontsern
Konsolideeritud müügitulu	4 221 660	432 273	-	4 653 933
Segmentidevaheline müügitulu	10	23 903	-	23 913
Segmendi müügitulu	4 221 670	456 176	-	4 677 846
Segmendi ärikasum	322 881	5 201	-	328 082
Finantstulud (-kulud)				4 627
sh kasum (kahjum) sidus- ja ühisettevõtetelt (lisa 20)	(1 398)	-	(3 167)	(4 565)
Kasum enne maksustamist				332 709
Tulumaks				(26 339)
Kontserni puhaskasum				306 370
sh emaettevõtte omanike osa				299 140
vähemusosanike osa				7 230
Segmendi vara	3 386 340	176 119	-	3 562 459
Sidus- ja ühisettevõtted	152 886	-	53 875	206 761
Jaotamata vara				91 868
Vara konsolideeritult kokku				3 861 088
Segmendi kohustused	(897 711)	(82 092)	-	(979 803)
Jaotamata kohustused				(771 721)
Kohustused konsolideeritult kokku				(1 751 524)
Kinnisvarainvesteeringute soetamine (lisa 23)	2 063	-	-	2 063
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine (lisa 24-25)	40 006	28 283	-	68 289
Põhivara kulum ja väärtuse langus (lisad 23- 25)	(21 111)	(12 326)	-	(33 437)

2007	Üldehitus	Teede-ehitus	Betoon- elemendid	Kontsern
Konsolideeritud müügitulu	5 004 039	506 721	-	5 510 760
Segmentidevaheline müügitulu	191	199	-	390
Segmendi müügitulu	5 004 230	506 920	-	5 511 150
Segmendi ärikasum	487 697	33 348	-	521 045
Finantstulud (-kulud)				69 694
sh kasum (kahjum) sidus- ja ühisettevõtetelt (lisa 20)	55 577	-	20 863	76 440
Kasum enne maksustamist				590 739
Tulumaks				(30 830)
Kontserni puhaskasum				559 909
sh emaettevõtte omanike osa				545 049
vähemusosanike osa				14 860
Segmendi vara	3 406 435	178 816	-	3 585 251
Sidus- ja ühisettevõtted	215 922	-	57 042	272 964
Jaotamata vara				58 416
Vara konsolideeritult kokku				3 916 631
Segmendi kohustused	(1 083 479)	(82 223)	-	(1 165 702)
Jaotamata kohustused				(701 233)
Kohustused konsolideeritult kokku				(1 866 935)
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine	52 129	21 822	-	73 951
Põhivara kulum ja väärtuse langus (lisad 23-25)	(18 654)	(10 014)	-	(28 668)

Kontserni jaotamata varadena on kajastatud muud pikaajalised nõuded ja maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaksu ettemaks. Kontserni jaotamata kohustustena on kajastatud laenukohustused ja maksuvõlad v.a. ettevõtte tulumaksu võlg. Jaotamata varasid ja kohustusi ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga.

Geograafilised segmendid

Müügitulu

	2008	2007
Eesti	2 893 304	3 385 635
Läti	905 345	1 386 332
Leedu	855 284	738 793
Kokku	4 653 933	5 510 760

	Vara kokku		Kinnisvarainvesteeringute soetus		Põhivara soetus	
	31.12.2008	31.12.2007	2008	2007	2008	2007
Eesti	2 111 648	2 022 549	1 059	-	61 467	59 117
Läti	1 418 020	1 486 220	1 004	-	6 484	14 741
Leedu	331 420	407 862	-	-	338	93
Kokku	3 861 088	3 916 631	2 063	-	68 289	73 951

Lisa 4 Müüdnud toodangu kulu
tuhandetes kroonides

	2008	2007
Ehitusteenused	2 343 275	3 191 237
Ostetud kinnisvara müügiks	426 138	398 825
Materjal	399 557	419 679
Tööjõukulu	356 945	373 901
Ehitusmehhanismid ja transport	137 136	106 955
Projekteerimine	81 547	92 772
Kulum ja väärtuse langus	24 327	20 596
Muud kulud	124 276	127 787
Müüdnud toodangu kulu kokku	3 893 201	4 731 752

Lisa 5 Turustuskulud
tuhandetes kroonides

	2008	2007
Reklaam, sponsorlus	19 330	12 379
Tööjõukulu	13 118	10 674
Ehituskonkursid	3 643	1 754
Transport	1 887	1 226
Kulum ja väärtuse langus	417	434
Muud kulud	5 526	6 005
Turustuskulud kokku	43 921	32 472

Lisa 6 Üldhalduskulud
tuhandetes kroonides

	2008	2007
Tööjõukulu	112 222	127 856
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	20 878	1 214
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	18 796	27 916
Kontorikulud, sideteenused	18 040	15 494
Kulum ja väärtuse langus	8 666	7 638
Transport	8 339	8 114
Arvutustehnika ja tarkvara	7 292	3 061
Muud kulud	29 465	22 513
Üldhalduskulud kokku	223 698	213 806

Lisa 7 Muud äritulud
tuhandetes kroonides

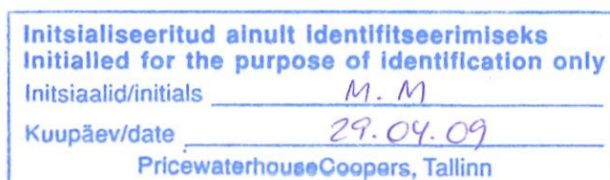
	2008	2007
Saadud trahvid, viivised	3 966	723
Intressitulud äritegevusest	1 404	2 844
Kasum põhivara müügist	954	488
Muud tulud	3 205	2 369
Muud äritulud kokku	9 529	6 424

Lisa 8 Muud äriikulud
tuhandetes kroonides

	2008	2007
Varude allahindlus (lisa 18)	152 105	-
Trahvid, viivised	12 457	13 307
Kingitused, annetused	5 044	3 851
Kahjum valuutakursi muutustest	-	325
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	-	212
Ebatõenäoliselt laekuva intressinõude kulu	1 025	-
Muud kulud	3 569	414
Muud äriikulud kokku	174 560	18 109

Lisa 9 Finantstulud
tuhandetes kroonides

	2008	2007
Intressitulud	34 401	11 016
Muud finantstulud	4	-
Finantstulud kokku	34 405	11 016



Lisa 10 Finantskulud

tuhandetes kroonides

	2008	2007
Intressikulud	18 392	16 948
Kahjum valuutakursi muutustest	6 942	809
Muud finantskulud	1 297	5
Finantskulud kokku	26 631	17 762

Lisa 11 Tulumaksukulu

tuhandetes kroonides

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

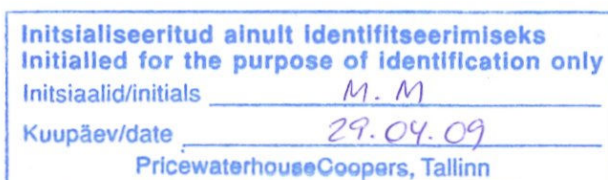
2008

	Läti	Leedu	Eesti	Kokku
Kasum enne maksustamist	72 554	30 210	229 945	332 709
Tulumaksumäär	15%	15%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääraga arvutatud tulumaks	(10 883)	(4 531)	-	(15 414)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	(3 269)	(283)	-	(3 552)
Mittemaksustatavate tulude mõju tulumaksule	2 478	508	-	2 986
Tulumaksumäära muutuse mõju	-	299	-	299
Aruandeperioodil kajastamata maksukahjumid	-	464	-	464
Dividendide tulumaksukulu	-	-	(11 122)	(11 122)
Tulumaksukulu kokku	(11 674)	(3 543)	(11 122)	(26 339)
sh ettevõtte tulumaksukulu	(30 348)	(5 699)	(11 122)	(47 169)
edasilükkunud tulumaksukulu (lisa 22)	18 674	2 156	-	20 830

2007

	Läti	Leedu	Eesti	Kokku
Kasum enne maksustamist	134 848	24 592	431 299	590 739
Tulumaksumäär	15%	18%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääraga arvutatud tulumaks	(20 227)	(4 427)	-	(24 654)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	(4 594)	(680)	-	(5 274)
Mittemaksustatavate tulude mõju tulumaksule	8 672	295	-	8 967
Dividendide tulumaksukulu	-	-	(9 869)	(9 869)
Tulumaksukulu kokku	(16 149)	(4 812)	(9 869)	(30 830)
sh ettevõtte tulumaksukulu	(15 978)	(1 787)	(9 869)	(27 634)
edasilükkunud tulumaksukulu (lisa 22)	(171)	(3 025)	-	(3 196)

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



Seisuga 31.12.2008 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 1 485 383 tuhat krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 394 849 tuhat krooni. Seisuga 31.12.2007 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 1 438 635 tuhat krooni, millega oleks kaasnenu tulumaks summas 382 422 tuhat krooni.

Lisa 12 Puhaskasum aktsia kohta

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

	2008	2007
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes kroonides)	299 140	545 049
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (kroonides)	16,90	30,79

Kontsernis ei olnud 2007. ja 2008. aastal potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu lahustatud puhaskasum aktsia kohta võrdub tavapuhaskasumiga aktsia kohta.

Lisa 13 Dividendid aktsia kohta

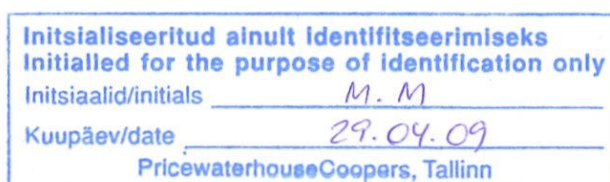
Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on üldkoosoleku poolt kinnitatud. Kasumi jaotamise ettepaneku kohaselt makstakse 2009. aastal dividendidena välja kokku 61 950 tuhat krooni s.o ühe aktsia kohta 3,50 krooni, millega kaasneb tulumaksukohustus maksimaalselt 21/79 väljamakstavalt summalt s.o 16 468 tuhat krooni.

2008. aastal emattevõtte AS Merko Ehitus dividende ei maksnud. 2007. aastal maksti dividende 123 900 tuhat krooni s.o ühe aktsia kohta 7,0 krooni, kusjuures AS Merko Ehitus ei pidanud maksma tulumaksu seoses tütarettevõtetelt saadud ja varem maksustatud dividendidega

Lisa 14 Raha ja raha ekvivalendid tuhandetes kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	346	116
Arvelduskontod	50 691	53 722
Üleöö pangadeposiidid	231 505	149 226
Kuni 3-kuulised tähtajalised pangadeposiidid	232 649	2 500
Raha ja raha ekvivalendid kokku	515 191	205 564

Seisuga 31.12.2008 oli üleöö pangadeposiitide kaalutud keskmine intress 5,3% (31.12.2007: 4,63%). Kuni 3-kuuliste tähtajaliste pangadeposiitide kaalutud keskmine intress oli 7,6% (2007: 4,11%) ja keskmine kestvus seisuga 31.12.2008 oli 58 päeva (31.12.2007: 6 päeva).



Lisa 15 Lühiajalised deposiidid
tuhandetes kroonides

31.12.2008 31.12.2007

Üle 3-kuulised tähtajalised pangadeposiidid	262 759	-
---	---------	---

Üle 3-kuuliste tähtajaliste pangadeposiitide kaalutud keskmine intress oli 6,5% ja keskmine kestvus seisuga 31.12.2008 oli 155 päeva.

Lisa 16 Nõuded ja ettemaksud
tuhandetes kroonides

31.12.2008 31.12.2007

Nõuded ostjate vastu		
ostjatelt laekumata arved	556 511	886 967
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(20 085)	(2 111)
	<u>536 426</u>	<u>884 856</u>
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	37 320	38 139
sotsiaalmaks	6	12
muud maksud	1 268	1
	<u>38 594</u>	<u>38 152</u>
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 34)	<u>109 305</u>	<u>151 119</u>
Muud lühiajalised nõuded		
lühiajalised laenud (lisa 17)	47 454	41 135
intressinõuded	6 940	2 075
nõue tütarettevõtte ostja vastu	7 000	1 000
muud lühiajalised nõuded	1 519	2 662
	<u>62 913</u>	<u>46 872</u>
Ettemaksed teenuste eest		
ettemaksed ehitusteenuste eest	24 127	64 864
ettemakstud kindlustusmaksed	1 540	2 339
muud ettemakstud kulud	7 760	11 364
	<u>33 427</u>	<u>78 567</u>
Nõuded ja ettemaksud kokku	<u>780 665</u>	<u>1 199 566</u>

Nõuded ostjate vastu maksutähtaegade lõikes

	31.12.2008		31.12.2007	
Maksetähtaeg saabumata	403 913	75,3%	833 330	87,3%
Üle tähtaja 1-30 päeva	49 458	9,2%	41 505	8,7%
Üle tähtaja 31-60 päeva	18 060	3,3%	1 000	0,7%
Üle tähtaja 61-90 päeva	6 102	1,1%	1 180	2,1%
Üle tähtaja 91-120 päeva	15 827	3,0%	719	0,2%
Üle tähtaja 121-180 päeva	16 976	3,2%	3 846	0,9%
Üle tähtaja üle 180 päeva	26 090	4,9%	3 276	0,1%
Nõuded ostjate vastu kokku	<u>536 426</u>	<u>100,0%</u>	<u>884 856</u>	<u>100,0%</u>

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M. M
 Kuupäev/date 29.04.09
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

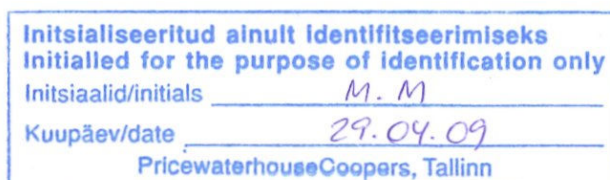
Tulenevalt üldisest finantskeskkonna ning likviidsuse halvenemisest, halvenes oluliselt ka nõuete kvaliteet. Üle tähtaja arvete osakaal on aastaga kasvanud 12,7%lt kogunõuetest 24,7%ni. 2008. aastal kandis kontsern maha laekumata arveid summas 20 085 tuhat krooni (2007: 2111 tuhat krooni), millest 16 098 tuhande krooni ulatuses kanti maha nõue ostja vastu, kelle koguvõlgnevus ilma allahindlust arvestamata oli 32 195 tuhat krooni, sh 31.12.2008 seisuga allahindamata osa tähtaja ületanud võlgnevusest 5774 tuhat krooni (sisaldub 31-60 päeva tähtaega ületavates nõuetes). Bilansipäeva järgselt on nimetatud ostja tasunud 17 262 tuhat krooni. Juhtkonna hinnangul on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded tasutakse ostjate poolt. Bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 132 513 tuhat krooni, sh 38 514 tuhat krooni tagatisraha ehk tellija poolt kinnihoidud raha, mis makstakse välja objekti lõppedes garantiikirja esitamise. Aruande kinnitamise hetkeks on üle tähtaja arvetest tasutud 103 227 tuhat krooni.

Ettevõtte krediidiriski osas vaata detailsemalt lisas 38.

Lisa 17 Antud laenud

tuhandetes kroonides

	2008	2007
Ühisettevõtetele antud laenud		
Laenu jääk aasta alguses	12 725	24 750
Välja antud	22 307	6 725
Laekunud	(175)	(18 750)
Kursivahe	(190)	-
Laenu jääk aasta lõpus	34 667	12 725
sh lühiajaline osa	16 400	7 000
pikaajaline osa 1...5 aastat	18 267	5 725
Keskmine sisemine intressimäär 5,0% (2007: 6,0%)		
Ühise kontrolli all olevatele ettevõtetele antud laenud		
Laenu jääk aasta alguses	7 178	12 700
Välja antud	-	110 230
Tütarettevõtte müügiga seoses tekkinud laenu nõue	4 015	-
Laekunud	(4 015)	(115 774)
Kursivahe	(113)	22
Laenu jääk aasta lõpus	7 065	7 178
sh lühiajaline osa	4 169	4 236
pikaajaline osa 1...5 aastat	2 896	2 942
Keskmine sisemine intressimäär 8,0% (2007: 4,5%)		
Laenud mitteseotud juriidilistele isikutele		
Laenu jääk aasta alguses	29 899	1 177
Välja antud	-	28 737
Laekunud	-	(15)
Allahindlus	(3 000)	-
Kursivahe	(14)	-
Laenu jääk aasta lõpus	26 885	29 899
sh lühiajaline osa	26 885	29 899
Keskmine sisemine intressimäär 6,0% (2007: 6,0%)		



Laenu mitteseotud füüsilistele isikutele

Laenu jääk aasta alguses	-	60
Laekunud	-	(60)

Laenu jääk aasta lõpus	-	-
------------------------	---	---

Antud laenud kokku

Laenu jääk aasta alguses	49 802	38 687
Välja antud	22 307	145 692
Tütarettevõttele antud laenu ümberliigitamine	4 015	-
Laekunud	(4 190)	(134 599)
Kursivahe	(317)	22
Allahindlus	(3 000)	-

Laenu jääk aasta lõpus	68 617	49 802
sh lühiajaline osa (lisa 16)	47 454	41 135
pikaajaline osa 1...5 aastat (lisa 21)	21 163	8 667

Kõik bilansipäeva seisuga kajastatud antud laenud on hea kvaliteediga. Allahindlus 3 mln krooni on kajastatud laenu osas, mille bilansiliseks väärtuseks allahindluse järgselt jäi 25,7 mln krooni. Allahindlus teostati summas, mis võrdsustas juhatuse hinnangul laenu bilansilise väärtuse tagatiseks seatud hüpoteegi kaetava väärtusega.

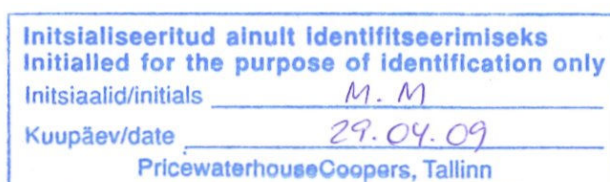
Lisa 18 Varud

tuhandetes kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Tooraine ja materjal	5 372	3 501
Lõpetamata toodang	541 134	1 209 117
Valmistoodang	522 205	72 434
Müügiks ostetud kaubad		
ostetud kinnistud müügiks	713 803	704 111
sh looduskaitsealused kinnistud*	61 098	61 098
ostetud muud kaubad müügiks	11	13
	713 814	704 124
Ettemaksed varude eest		
ettemaksed kinnisvara eest	33 257	35 653
ettemaksed muude varude eest	1 704	597
	34 961	36 250
Varud kokku	1 817 486	2 025 426

* Looduskaitsealadel asuvatele kinnistutele kehtivad ranged ehituspiirangud ning nende kasutamine arendustegevuseks otseselt ega kaude ei ole võimalik. Vastavalt Eesti Vabariigi looduskaitseseadusele võib kaitsealal, hoialal või püsielupaigas asuvat kinnisasja, mille sihtotstarbelist kasutamist ala kaitsekord oluliselt piirab, riigi ja maa omaniku kokkuleppel võõrandada riigile kinnisasja väärtusele vastava tasu eest. (Eesti Vabariigi looduskaitseseaduse § 19 ja 20). Kuni seaduse uue redaktsiooni kehtestamiseni 01.08.2008 kehtis redaktsioon, millega nähti ette kaitsealuste alade vahetamist riigiga.

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



Tulenevalt üldisest majanduskeskkonnast ning riigieelarve pingelisest seisust on kinnistute võõrandamine lähitulevikus vähetõenäoline. 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 31.12.2008 on varusid allahinnatud nende neto realiseerimisväärtuseni 152 105 tuhande krooni võrra (lisad 2, 8):

	Bilansiline maksumus enne allahindlust	Allahindlus	Bilansiline maksumus pärast allahindlust
Valmistoodang	656 652	133 447	522 205
Lõpetamata toodang	556 909	15 775	541 134
Ostetud kinnistud müügiks	716 686	2 883	713 803

Valmistoodangus ja lõpetamata toodangus hinnati alla korterelamuid.

Lisa 19 Tütarettevõtete aktsiad ja osad

tuhandetes kroonides

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2008	31.12.2007		
ASi Merko Ehitus tütarettevõtted				
AS Gustaf	75	75	Pärnu	ehitus
AS Merko Tartu	66	66	Tartu	ehitus
AS Merko Inseneriehitus	-	100	Tallinn	ehitus
OÜ Merko Ehitustööd	-	100	Tallinn	ehitus
Ringtee Tehnopark OÜ (endise nimega Eesti Ehituseksporti OÜ)	100	100	Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	100	100	Tallinn	teedehitus
SIA Merks	100	100	Läti Vabariik, Riia	ehitus
UAB Merko Statyba	100	100	Leedu Vabariik, Vilnius	ehitus
OÜ Merko Elamu	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Põrguvälja Soojus	-	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Woody	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Gustaf Tallinn	80	80	Tallinn	ehitus
OÜ Karulaugu Kinnisvara	-	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Rae Tehnopark	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Maryplus	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Metsailu	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Pire Projekt	-	100	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

AS Merko Ehitus müüs mais 2008 AS Riverito tütarettevõttele E.L.L. Kinnisvara AS oma tütarettevõtte OÜ Karulaugu Kinnisvara, mis on kontsernis kajastatud kinnisvara müügina (ühe-vara ettevõtte, mille ainsaks oluliseks varaks oli maa varudes). Maa müügihind oli 37 882 tuhat krooni, mis kajastub kasumiaruandes müügituluna, sellest kasum 37 649 tuhat krooni. Müügihind oli bilansipäevaks laekunud.

Oktoobris 2008 müüs AS Merko Ehitus tütarettevõtte OÜ Põrguvälja Soojus olles eelnevalt teinud omakapitali taastamiseks viimases osakapitali täiendava sissemakse 12 000 tuhat krooni. Müügihinna oli bilansipäevaks laekumata 6000 tuhat krooni.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 29.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Detsembris 2008 teostas AS Merko Ehitus omakapitali taastamiseks tütarettevõtetes osakapitali täiendavaid sissemakseid: tütarettevõttesse OÜ Metsailu 1200 tuhat krooni ja tütarettevõttesse OÜ Käibevara 6500 tuhat krooni.

AS Merko Ehitus likvideeris juunis 2008 oma mittetegutsevad 100%lised tütarettevõtted AS Merko Inseneriehitus, OÜ Merko Ehitustööd ja OÜ Pire Projekt, likvideerimisjaotised vara jaotusplaanide kohaselt vastavalt 1539 tuhat krooni, 77 tuhat krooni ja 12 395 tuhat krooni.

2007. aastal soetas Tallinna Teede AS 100%lise osa ühe-vara-ettevõttest OÜ Tevener (ainsaks oluliseks varaks maa maavarade kaevandamiseks), mistõttu ettevõtte soetust ei kajastatud äriühendusena. OÜ Tevener põhivaras kajastatud maa õiglase väärtuse hindamise aluseks on võetud turuväärtus. Enne OÜ Tevener soetamist ei olnud seal majandustegevust toimunud. 2008. aastal tasuti teine osa 15 000 tuhat krooni OÜ Teveneri eest.

Tütarettevõtte müük

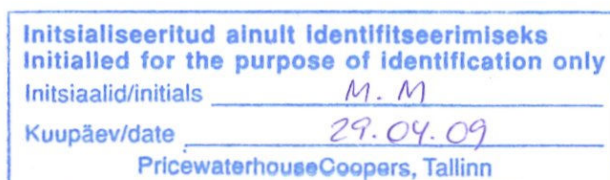
OÜ Põrguvälja Soojus

Müüdud osalus	100%
Müügihind	12 000
Kasum müügist	1 418
Saadud raha	6 000
Tütarettevõtte raha ja ekvivalendid müügil	(33)
Rahavood kontsernis müügist	5 967
Laekunud 2006.a. müüdud 25% tütarettevõtte	
AS Gustaf aktsiate eest	1 000
Kokku rahavood tütarettevõtete müügist	6 967

Lisa 20 Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad ja osad

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2008	31.12.2007		
ASi Merko Ehitus sidusettevõtted				
AS Tartu Maja Betoontooted	25	25	Tartu	betoonelemendid
ASi Merko Ehitus ühisettevõtted				
Normanni Linnagrupi AS	-	50	Tallinn	ehitus
OÜ Unigate	50	50	Tallinn	kinnisvara
OÜ Tornimäe Apartments	-	50	Tallinn	kinnisvara
SIA Merks ühisettevõtted				
PS Merks Terbe Lat	50	50	Läti Vabariik, Riia	ehitus
SIA Zakusala Estates	50	50	Läti Vabariik, Riia	kinnisvara
ASi Merko Tartu ühisettevõtte				
OÜ Kortermaja	50	50	Tartu	kinnisvara

Mais 2008 müüs AS Merko Ehitus oma osaluse ühisettevõttes OÜ Tornimäe Apartments müügihinnaga 59 856 tuhat krooni ja detsembris 2008 oma osaluse ühisettevõttes Normanni Linnagrupi AS müügihinnaga 375 tuhat krooni. Seisuga 31.12.08 on laekunud müügist saadud raha kokku summas 60 231 tuhat krooni.



tuhandetes kroonides

<i>tuhandetes kroonides</i>	Inves- teering 31.12.2007	Muutused 2008. aastal			Inves- teering 31.12.2008
		soetamine, müük	kasum (kahjum) ettevõtetelt	kursi- muutused	
ASi Merko Ehitus sidusettevõtted					
AS Tartu Maja Betoontooted	57 042	-	(3 167)	-	53 875
Sidusettevõtted kokku	57 042	-	(3 167)	-	53 875
ASi Merko Ehitus ühisettevõtted					
Normanni Linnagrupi AS	410	(375)	(35)	-	-
OÜ Unigate	16	1 000	(32)	-	984
OÜ Tornimäe Apartments	56 255	(59 856)	3 601	-	-
SIA Merks ühisettevõtted					
PS Merks Terbe Lat	25	-	-	(1)	24
SIA Zakusala Estates	154 701	-	(3 141)	(2 406)	149 154
ASi Merko Tartu ühisettevõtte					
OÜ Kortermaja	4 515	-	(1 791)	-	2 724
Ühisettevõtted kokku	215 922	(59 231)	(1 398)	(2 407)	152 886
Sidus- ja ühisettevõtted kokku	272 964	(59 231)	(4 565)	(2 407)	206 761

tuhandetes kroonides

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

Erinevus OÜ Kortermaja investeeringu bilansilise väärtuse ja osaluse investeeringuobjekti omakapitalis vahel seisuga 31.12.2008 summas 2143 tuhat krooni (2007: 2265 tuhat krooni) tuleneb omavaheliste tehingute realiseerimata kasumist.

Investeering ühisettevõttesse SIA Zakusala Estates sisaldab seisuga 31.12.2008 immateriaalsed põhivara summas 150 496 tuhat krooni (2007: 147 263 tuhat krooni) mis ei kajastu ühisettevõtte bilansis. Ühisettevõttel on Riia linnaga sõlmitud rendileping tähtajaga kuni 2. juuni 2051, mille alusel omab maakasutuse õigust 126 tuhande m² kinnistule Riia kesklinnas Zakusala saarel.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 29.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Omakapitali taastamiseks ühisettevõttes OÜ Unigate tühistati jaanuaris 2008 olemasolevad osad ja tehti osakapitali täiendav sissemaks 1000 tuhat krooni, millest kuulub 1 osa nimiväärtusele 40 tuhat krooni ja ülekurs on 960 tuhat krooni.

Sidusettevõtted <i>tuhandetes kroonides</i>	Varad 31.12.	Kohustused 31.12.	Müügitulu	Puhaskasum (-kahjum)
2008				
AS Tartu Maja Betoontooted	282 694	66 520	253 545	(13 159)
2007				
AS Tartu Maja Betoontooted	308 168	80 000	520 146	83 452

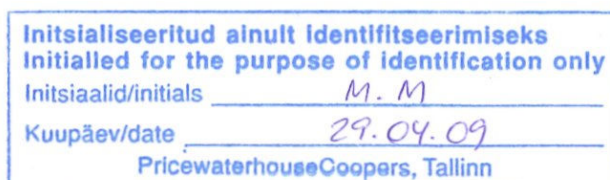
Ühisettevõtted <i>tuhandetes kroonides</i>	Varad 31.12.		Kohustused 31.12.		Oma- kapital 31.12.	Tulud	Kulud	Puhas- kasum (-kahjum)
	käibe- vara	põhi- vara	lühia- ajalised	pika- ajalised				
2008								
OÜ Unigate	46 055	-	42 237	1 851	1 967	3	67	(64)
PS Merks Terbe Lat	35	-	-	-	35	-	-	-
SIA Zakusala Estates	4 715	28 717	2 625	22 398	8 409	71	6 354	(6 283)
OÜ Kortermaja	20 750	-	67	10 948	9 735	4 051	7 876	(3 825)
Kokku	71 555	28 717	44 929	35 197	20 146	4 125	14 297	(10 172)
2007								
Normanni Linnagrupi AS	819	-	-	-	819	2	9	(7)
OÜ Unigate	45 996	-	43 497	2 468	31	3	15	(12)
OÜ Tornimäe Apartments	114 163	-	1 654	-	112 509	331 711	219 446	112 265
PS Merks Terbe Lat	49	-	-	-	49	-	-	-
SIA Zakusala Estates	4 978	24 648	7 222	7 528	14 876	-	5 498	(5 498)
OÜ Kortermaja	27 316	-	13 756	-	13 560	39 121	33 883	5 238
Kokku	193 321	24 648	66 129	9 996	141 844	370 837	258 851	111 986

Lisa 21 Muud pikaajalised laenud ja nõuded
tuhandetes kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Pikaajalised laenud (lisa 17)	21 163	8 667
Pikaajaline pangadeposiit*	2 259	-
Pikaajaline nõue tütarettevõtte ostja vastu**	2 625	3 625
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	3 002	2 200
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	29 049	14 492

* Pikaajaline pangadeposiit tähtajaga 28.detsember 2012 ja intressimääraga 4,63% on panditud ehituslepingu tellijale antud garantii tagatiseks.

** 2006. aastal müüs AS Merko Ehitus 25% tütarettevõtte AS Gustaf aktsiast. Nõuet on diskonteeritud 5%lise intressimääraga ja selle lõplik tasumise tähtaeg on 01.mai 2011.



Lisa 22 Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustus

tuhandetes kroonides

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

31.12.2008

	Läti	Leedu	Kokku
Edasilükkunud tulumaksukohustus	-	-	-
Edasilükkunud tulumaksuvara	21 172	3 054	24 226
sh materiaalse põhivara jääkmaksumuse mõju	(788)	-	(788)
valmidusastme meetodi rakendamise mõju	676	10	686
nõuete allahindluse mõju	2 519	314	2 833
varude allahindluse mõju	17 236	1 228	18 464
moodustatud eraldiste mõju	-	892	892
muutunud tulumaksumäära mõju		299	299
muud mõjud	1 529	311	1 840
Edasilükkunud tulumaksuvara	21 172	3 054	24 226
Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 11)	(18 674)	(2 156)	(20 830)

31.12.2007

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

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

Lisa 23 Kinnisvarainvesteeringud
tuhandetes kroonides

	Maa	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	2 134	2 589	4 723
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-	(823)	(823)
Jääkmaksumus 31.12.2006	2 134	1 766	3 900
Kursivahe	2	15	17
Müük	-	(212)	(212)
Ümberliigitamine	-	3 733	3 733
Kulum	-	(77)	(77)
Jääkmaksumus 31.12.2007	2 136	5 225	7 361
Soetusmaksumus 31.12.2007	2 136	5 600	7 736
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-	(375)	(375)
Jääkmaksumus 31.12.2007	2 136	5 225	7 361
Kursivahe	(33)	(64)	(97)
Soetamine	-	2 063	2063
Ümberliigitamine	-	3 003	3 003
Kulum	-	(328)	(328)
Jääkmaksumus 31.12.2008	2 103	9 899	12 002
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

Seisuga 31.12.2008 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest (31.12.2007: kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest).

2007. aastal liigitati materiaalse põhivara lõpetamata ehitistest ümber kinnisvarainvesteeringuks ehitised summas 3733 tuhat krooni. 2008. aastal liigitati varude valmistoodangust ümber kinnisvarainvesteeringuteks müümata korterid summas 3003 tuhat krooni.

Kinnisvarainvesteeringuid ei ole soetatud renditulu teenimiseks, vaid 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
tuhandetes kroonides

	Maa	Ehi- tised	Hoones- tus- õigus	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpeta- mata ehitus ja ette- maksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	145	18 682	458	92 430	51 257	553	163 525
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2006	-	(3 436)	(86)	(41 160)	(28 398)	-	(73 080)
Jääkmaksumus 31.12.2006	145	15 246	372	51 270	22 859	553	90 445
Realiseerimata kursivahed	-	-	-	-	57	-	57
Soetamine	15 798	4 695	-	33 766	16 543	13 695	84 497
Soetamine äriühenduste käigus	-	1 106	-	28 757	-	1 278	31 141
Müük	-	-	-	(2 181)	(738)	-	(2 919)
Ümberliigitamine	-	-	-	1 915	1 114	(6 762)	(3 733)
Mahakandmine	-	-	-	(250)	(136)	-	(386)
Kulum	-	(666)	(9)	(14 790)	(10 725)	-	(26 190)
Jääkmaksumus 31.12.2007	15 943	20 381	363	98 487	28 974	8 764	172 912
Soetusmaksumus 31.12.2007	15 943	24 627	458	153 587	64 970	8 764	268 349
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2007	-	(4 246)	(95)	(55 100)	(35 996)	-	(95 437)
Jääkmaksumus 31.12.2007	15 943	20 381	363	98 487	28 974	8 764	172 912
Realiseerimata kursivahed	-	-	-	-	(248)	-	(248)
Soetamine	5 105	-	-	27 258	22 525	11 564	66 452
Müük	-	-	-	(1 331)	(595)	-	(1 926)
Müüdnud tütarettevõtte põhivara	(901)	(4 457)	-	(3 396)	-	-	(8 754)
Ümberliigitamine	(10 450)	(18)	-	9 449	14 917	(14 571)	(673)
Mahakandmine	-	-	-	(24)	(61)	(36)	(121)
Kulum	-	(807)	(9)	(16 472)	(13 260)	-	(30 548)
Jääkmaksumus 31.12.2008	9 697	15 099	354	113 971	52 252	5 721	197 094
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

Renditud põhivara kohta on toodud andmed lisa 26, rendimaksede kohta lisa 27.
Materiaalse põhivaraga ei ole tagatud kontserni kohustusi.

Lisa 25 Immateriaalne põhivara
tuhandetes kroonides

	Tarkvara	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	4 368	7 515	11 883
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	(1 706)	-	(1 706)
Jääkmaksumus 31.12.2006	2 662	7 515	10 177
Soetamine	2 004	2 410	4 414
Ümberliigitamine	8 112	(8 112)	-
Kulum	(2 017)	-	(2 017)
Jääkmaksumus 31.12.2007	10 761	1 813	12 574
Soetusmaksumus 31.12.2007	14 443	1 813	16 256
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	(3 682)	-	(3 682)
Jääkmaksumus 31.12.2007	10 761	1 813	12 574
Realiseerimata kursivahed	(27)	(3)	(30)
Soetamine	1 837	-	1 837
Ümberliigitamine	314	(448)	(134)
Kulum	(2 440)	-	(2 440)
Jääkmaksumus 31.12.2008	10 445	1 362	11 807
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

Ettemaksed immateriaalse põhivara eest on seotud eelseisva majandustarkvara uuendamisega kontsernis.

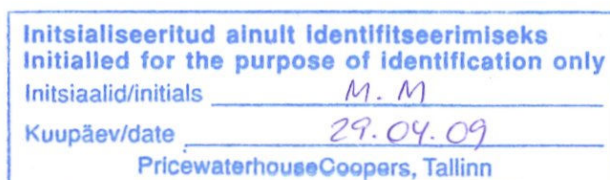
Lisa 26 Renditud vara
tuhandetes kroonides

	2008	2007
Kapitalirendi tingimustel soetatud vara		
Masinad ja seadmed		
Soetusmaksumus	117 012	90 195
Akumuleeritud kulum	(31 400)	(20 871)
sh aruandeperioodi kulum	(11 019)	(8 291)
Jääkmaksumus	85 612	69 324

Mittekatkestatava kasutusrendi lepingu tingimustel renditud vara

Hoonestusõigus

Aruandeperioodi maksed	173	-
Järgmiste perioodide maksed:		
tasumised järgmisel aastal	-	475
tasumised 1...5 aastal	-	950
tasumised peale 5. aastat	-	9 482



Katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2008. aastal sõiduautode kasutusrendimakseid 11 254 tuhat krooni (2007: 11 675 tuhat krooni). Ettevõttel puudub kavatsus kasutada aruandeperioodil kasutusrendi tingimustel renditud varade soodusostuoptsiooni.

Lisa 27 Laenukohustused

tuhandetes kroonides

	2008	2007
Kapitalirendikohustused		
Rendimaksete nüüdisväärtus aasta alguses	48 114	25 851
Saadud	23 336	36 523
Tasutud	(16 909)	(14 260)
Rendimaksete nüüdisväärtus aasta lõpus	54 541	48 114
sh lühiajaline osa	17 198	11 879
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal	37 343	36 235
Aruandeperioodi intressikulu	3 434	3 272
Tulevaste rendimaksete miinimumsumma	65 777	51 404
sh lühiajaline osa	22 472	13 441
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal	43 305	37 963
Keskmine efektiivne intressimäär 6,9% (2007: 5,7%)		
Alusvaluutad EEK, EUR ja LVL		
Pangalaenu		
Laenu jääk aasta alguses	630 543	417 276
Saadud	237 380	558 348
Tasutud	(306 911)	(345 739)
Kursivahe	(7 401)	658
Laenu jääk aasta lõpus	553 611	630 543
sh lühiajaline osa	62 308	273 965
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	491 303	356 578
Aruandeperioodi intressikulu	35 969	28 714
sh kapitaliseeritud intressikulu	25 071	20 975
Keskmine efektiivne intressimäär 5,2% (2007: 7,0%)		
Alusvaluutad LVL ja EUR		
Laenu emaettevõttelt		
Laenu jääk aasta alguses	19 035	-
Saadud	-	19 035
Tasutud	(19 035)	-
Laenu jääk aasta lõpus	-	19 035
sh lühiajaline osa	-	19 035
Keskmine efektiivne intressimäär 4,9% (2007: 4,9%)		

Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt

Laenu jääk aasta alguses	-	-
Saadud jagunemisel (lisa 41)	125 001	-
Laenu jääk aasta lõpus	125 001	-
sh lühiajaline osa	125 001	-
Aruandeperioodi intressikulu	3 188	-
Keskmine efektiivne intressimäär 6,0%		

Laenud muudelt ettevõtetelt

Laenu jääk aasta alguses	4 900	-
Saadud	-	4 900
Laenu jääk aasta lõpus	4 900	4 900
sh lühiajaline osa	2 150	-
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	2 750	4 900
Aruandeperioodi intressikulu	273	140
Keskmine efektiivne intressimäär 5,5% (2007: 6,0%)		

Laenud kokku

Laenude jääk aasta alguses	654 478	417 276
Saadud	237 380	582 283
Saadud jagunemisel	125 001	-
Tasutud	(325 946)	(345 739)
Kursivahe	(7 401)	658
Laenude jääk aasta lõpus	683 512	654 478
sh lühiajaline osa	189 459	293 000
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	494 053	361 478

Laenukohustused kokku

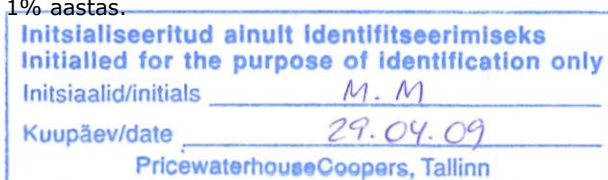
sh lühiajaline osa	206 657	304 879
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	531 396	397 713

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

	2008	2007
kuni 6 kuud	352 809	354 423
6-12 kuud	200 802	276 120
Pangalaenud kokku	553 611	630 543

2008.aasta teisel poolaastal toimusid olulised muudatused globaalsetel finantsturgudel ja kallinesid laenude riskimarginaalid. Kuna enamus kontserni laenulepinguid on sõlmitud enne riskimarginaalide tõusu, võib kindlalt väita, et võetud pangalaenude õiglane väärtus on madalam nende bilansilisest maksumust.

Laenude ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt hulgas on jagunemisel saadud laen ASilt Järvevana, mille intress esimese 12 kuu jooksul on fikseeritud 6% aastas. Laenu pikaajalise kasutamise korral rakendatakse ujuvat intressi 12 kuu EURIBOR + 1% aastas.



Laenud muudelt ettevõtetelt on vastavalt laenulepingutele fikseeritud intressimääraga.
Laenude tagatised ja panditud varad on toodud lisas 31.

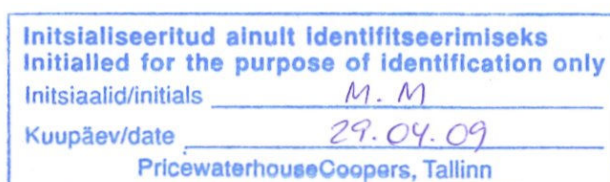
Lisa 28 Võlad ja ettemaksed
tuhandetes kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	366 551	528 857
Võlad töövõtjatele	63 077	74 892
Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	28 211	26 979
füüsilise isiku tulumaks	8 402	10 720
sotsiaalmaks	17 841	17 654
maamaks	19	46
töötuskindlustusmaks	297	319
kohustusliku kogumispensioni makse	546	527
muud maksud	1 103	570
	56 419	56 815
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 34)	266 708	161 725
Muud võlad		
intressivõlad	1 176	465
võlg jagunemisel kinnistute eest (lisa 41)	100 000	-
muud võlad	3 811	21 503
	104 987	21 968
Saadud ettemaksed	105 889	171 235
Võlad ja ettemaksed kokku	963 631	1 015 492

Lisa 29 Sihtfinantseerimine
tuhandetes kroonides

2006. aastal toimusid SIA Merks tütarettevõttele kuuluvas multifunktsionaalses hallis Arena Riga maailmameistri-võistlused jäähokis. Riia linn toetas võistluste korraldamiseks vajaminevate vahendite soetamist ja võistluste läbiviimist 2005. aastal 22 225 tuhande kroonise rahalise abiga. Sihtfinantseering kasutati 2006. aastal jäähoki maailmameistrivõistluste korraldamiseks. Jäägi summas 1498 tuhat krooni arvelt kaeti 2008. aastal Riia linnale üleantud varudes kajastatud jääpuhastusmasina maksumus.

	31.12.2008	31.12.2007
Jääk aasta alguses	1 498	1 498
Kasutatud	(1 498)	-
Jääk aasta lõpus	-	1 498

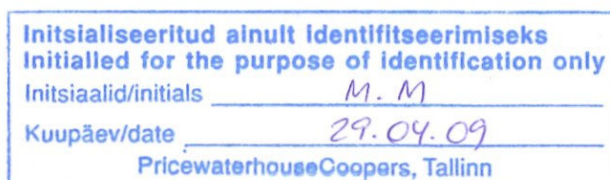


Lisa 30 Lühiajalised eraldised
tuhandetes kroonides

	2008	2007
Ehituse garantiikohustuse eraldis		
Jääk aasta alguses	15 625	9 662
Moodustatud	17 114	13 325
Kasutatud	(12 823)	(7 362)
Jääk aasta lõpus	19 916	15 625
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks		
Jääk aasta alguses	32 512	17 848
Moodustatud	1 378	20 541
Kasutatud	(30 365)	(5 877)
Jääk aasta lõpus	3 525	32 512
Eraldis ehitusprojektide lõpetamiseks		
Jääk aasta alguses	-	-
Moodustatud	375	-
Jääk aasta lõpus	375	-
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks		
Jääk aasta alguses	22 786	4 054
Moodustatud	4 010	21 878
Kasutatud	(1 414)	(3 146)
Jagunemisel eraldatud (lisa 41)	(17 500)	-
Jääk aasta lõpus (lisa 38)	7 882	22 786
Muud eraldised		
Jääk aasta alguses	2 289	1 953
Moodustatud	619	2 480
Kasutatud	(2 289)	(2 144)
Jääk aasta lõpus	619	2 289
Lühiajalised eraldised kokku	32 317	73 212

Lisa 31 Muud pikaajalised võlad
tuhandetes kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	8 824	11 091
Saadud ettemaksed	-	46 332
Muud pikaajalised võlad kokku	8 824	57 423



Lisa 32 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 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 ja Danske Bank ASi vahel:

Pandileping tähtajalise hoiuse väljanõudeõigusele summas 3 mln krooni, millega tagatakse Danske Bank AS nõuded Tallinna Teede ASi vastu, mis tulenevad Danske Bank ASi ja Tallinna teede ASi vahel sõlmitud garantiilepingute ja nendes tehtud ning tulevikus tehtavate mistahes muudatuste ja täienduste nõuetekohase täitmise tagamiseks.

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 29,9 mln krooni ulatuses, millega tagatakse Swedbank ASi ja Tallinna Teede ASi vahel sõlmitud laenulepingust tulenevaid kohustusi.

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 20,0 mln krooni. Pandiga on tagatud sõlmitud garantiilepingud.

ASi Merko Tartu ja Danske Bank ASi vahel:

Laenulepingu limiidiga summas 40,0 mln krooni tagatiseks on seatud hüpoteegid 6 kinnistule Tartumaal nende bilansilise maksumuse 38,7 mln krooni ulatuses.

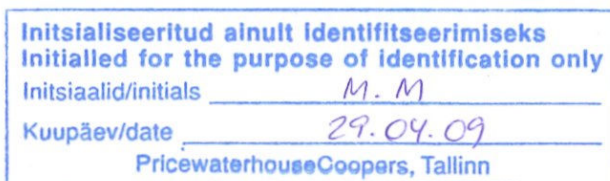
OÜ Raadi Kortermaja ja Danske Bank ASi vahel:

Laenulepingu summas 42,0 mln krooni tagatiseks on seatud hüpoteegid 2 kinnistule Tartumaal, (bilansis valmistoodang ja kinnisvarainvesteering bilansilise maksumusega vastavalt 47,0 ja 3,0 mln krooni), millega on tagatud laenulepingust tulenevad kohustused. Lisaks tagab sama laenulepingut ASi Merko Tartu käendus.

SIA Merks ja AS Swedbank vahel:

Kommertspandileping varale summas 24,2 mln Läti latti (533,7 mln krooni). Pandiga on tagatud arvelduskrediitilepingust ja garantiilepingutest tulenevad kohustused.

Laenulepingu summas 6,95 mln eurot (108,7 mln krooni) tagatiseks on hüpoteegid 14 kinnistule Riias (bilansis ostetud kinnistud müügiks) nende bilansilise maksumuse 17,2 mln Läti lati (379,0 mln krooni) ulatuses.



Hüpoteekidega 14 kinnistule Riia linnas summas 14,7 mln Läti latti (324,8 mln krooni) on tagatud ka garantiilepingutest tulenevad kohustused.

SIA Merks ja Nordea Bank Finland Plc filiaali vahel:

Laenulepingu, limiidiga 21,0 mln eurot (329,1 mln krooni), tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule, mis koosneb korteriomanditest ja lõpetamata korteritest (bilansis lõpetamata toodang) bilansilise maksumusega 31,1 mln Läti latti (687,2 mln krooni).

UAB Statyba ja „Swedbank“, AB vahel:

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

Laenulepingu, jäägiga summas 3,3 mln eurot (51,0 mln krooni) ja 15,2 mln Leedu latti (69,0 mln krooni), tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule koos seal asuvate ehitistega (bilansis lõpetamata toodang), nende bilansilise maksumuse 28,7 mln Leedu latti (129,9 mln krooni) ulatuses.

Kontserni varad on panditud kokku summas 2200,9 mln krooni.

Lisa 33 Aktsiakapital

2006. ja 2007.aastal aktsiakapitalis muutusi ei toimunud.

Seisuga 31.12.2008 jagunes aktsiakapital summas 177 000 tuhat krooni 17 700 tuhandeks nimeliseks aktsiaks nimiväärtusega 10 krooni.

Täiendav informatsioon on toodud lisa 38 lõigus *Kapitalijuhtimine*.

Lisa 34 Lõpetamata ehituslepingud

tuhandetes kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nende vastav kasum*	8 855 973	5 570 285
Estatud vahearved	(9 013 376)	(5 580 891)
Perioodi jooksul arvestatud müügitulu ehitusteenusest	3 561 963	4 584 409
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 16)	109 305	151 119
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 28)	(266 708)	(161 725)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed	105 889	171 235

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

* Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nende vastav kasum on toodud kehtivate ehituslepingute kohta, sh 2007.a. ja 2006.a. alustatud lepingud.

Lisa 35 Tehingud seotud osapooltega

tuhandetes kroonides

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 ning nende lähedased sugulased;
- ettevõtted, millel on ASiga Merko Ehitus ühine juhtimise võtmepersonal.

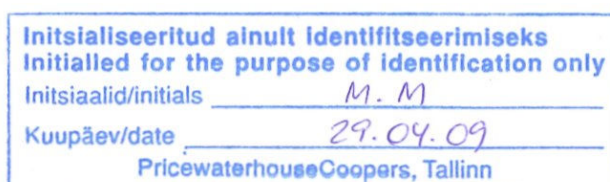
Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 31.12.2008 ja 31.12.2007 kuulus ASile Riverito 72% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

Kaubad ja teenused

	2008	2007
Ostetud ehitusteenused		
Sidus- ja ühisettevõtted	31 098	86 123
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	11 870	8 425
Ostetud ehitusteenused kokku	42 968	94 548
Osutatud ehitusteenused		
Sidus- ja ühisettevõtted	1 944	33 642
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	934 790	1 576 911
Juhtkonna liikmed	6 412	10 027
Muud seotud osapooled	1 865	-
Osutatud ehitusteenused kokku	945 011	1 620 580
Ostetud ehitusmaterjalid		
Muud seotud osapooled	151	211
Müüdud kinnisvara		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	142 480	81 583
Muud seotud osapooled	1 212	-
Müüdud kinnisvara kokku	143 692	81 583

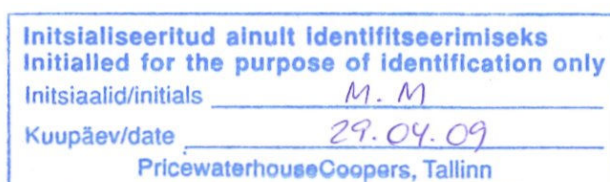
Antud laenu seotud osapooltele on toodud lisas 16 *Antud laenu*.



Saldod seotud osapooltega

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ja ettemaksud		
Nõuded ostjate vastu		
Sidus- ja ühisettevõtted	81	16 046
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	117 065	182 802
Muud seotud osapooled	66	-
Lühiajalised laenud		
Sidus- ja ühisettevõtted	16 400	7 000
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	4 169	4 236
Intressinõuded		
Sidus- ja ühisettevõtted	3 873	649
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	2 505	-
Muud lühiajalised nõuded		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	74	-
Muud seotud osapooled	-	2
Muud pikaajalised laenud ja nõuded		
Pikaajalised laenud		
Sidus- ja ühisettevõtted	18 266	5 725
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	2 896	2 942
Muud pikaajalised nõuded		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1 831	-
Laenukohustused		
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		
Emaettevõte	-	19 035
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	125 001	-
Võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele		
Sidus- ja ühisettevõtted	1 045	11 098
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	478	326
Muud seotud osapooled	1	6
Saadud ettemaksed		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	16 094
Intressivõlad		
Emaettevõte	-	272
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	645	-
Muud võlad		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	100 000	-

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2008.aastal moodustatud allahindluseid.



Nõukogu, juhatuse liikmete ja tegevjuhtide töötasud

ASi Merko Ehitus nõukogu ja juhatuse liikmete ning tegevjuhtkonna brutotöötasu 2008. aastal oli 24 531 tuhat krooni (2007: 25 355 tuhat krooni).

Nõukogu ja juhatuse liikmete töösuhete lõpetamise hüvitised

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel ei maksta hüvitist. Juhatuse liikmete ennetähtaegse tagasikutsumise või volituste lõppemisel uue teenistuslepingu mittesõlmimisel on kohustus maksta hüvitist kokku summas 5556 tuhat krooni (2007: 4410 tuhat krooni).

Käendused

AS Merko Ehitus käendab:

- tütar- ja konsolideerimisgrupi ettevõtete liisinglepingutest tulenevaid kohustusi Balti Autoliisingu ASi ees summas 6212 tuhat krooni (31.12.2007: 4158 krooni);

Kontserni käenduslepingute õiglase väärtus ei ole oluline summa, mistõttu ei ole bilansis seisuga 31.12.2008 ning seisuga 31.12.2007 sellest tulenevat kohustust kajastatud.

Lisa 36 Tingimuslikud kohustused

tuhandetes kroonides

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

	31.12.2008	31.12.2007
Ehitusaegne garantii tellijale	300 657	309 904
Pakkumusgarantii	61 258	23 761
Garantiiaja garantii	107 491	55 500
Ettemaksu garantii	100 110	68 756
Käendused	6 362	9 999
Maksegarantii	-	5 176
Avatud akreditiiv	-	11 218
Tingimuslikud kohustused kokku	575 878	484 314

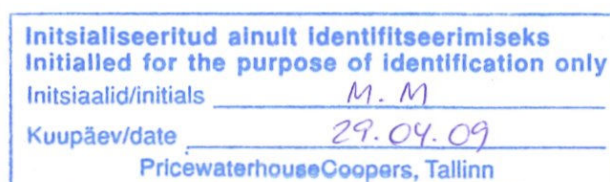
Ehitusaegne garantii – garant tagab tellijale sõlmitud ehituslepingust tulenevate töövõtja kohustuste kohase täitmise.

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.



29. veebruaril 2008 esitati Merko Ehitus Läti filiaali vastu trahvinõue summas 7,5 mln krooni. 2008. aastal otsustas esimese astme kohus, et ASile Merko Ehitus esitatud trahvinõue ei ole põhjendatud. Hageja on kohtuotsuse vaidlustanud ringkonnakohtus. Ringkonnakohtu istung antud teemal on määratud septembris 2009. Kontserni juhtkond on seisukohal, et märgitud nõue on esitatud alusetult, mistõttu eraldist ei ole moodustatud.

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 38 vastavat alalõiku.

Lisa 37 Majanduskriisi mõjud

Suurimaks väljakutseks ehitussektorile lühiajalises perspektiivis on globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjudega toimetulek. Juhtkonna hinnangul mõjutavad kontserni majandustegevust uues keskkonnas enim järgnevad tegurid:

- krediidiriski suurenemine. Deebitoride võimalikud makseraskused võivad kaasa tuua juba sõlmitud lepingute katkestamisi, kontserni nõuete väärtuse languse ja täiendavaid allahindluskahjumeid;
- kontsernil ei pruugi olla võimalik saada mõistliku hinnaga finantseerimisallikaid investimisplaanide täitmiseks. Olemasolevate laenude refinantseerimine muutub keerulisemaks ning finantskulud suurenevad;
- keerulisemas majanduskeskkonnas võib kontsernil tekkida raskusi laenulepingus sätestatud tingimuste täitmisega, mille tulemusena võib laenuandjal tekkida õigus laen ennetähtaegselt tagasi kutsuda;
- vähenev nõudlus mõjutab varade, eriti aga müügiks ehitatud elamispindade ning arendustegevuseks soetatud kinnistute likviidsust ning väärtust. Kõrgkonjunktuuri ajal soetatud ja ehitatud varade neto realiseerimisväärtus võib langeda alla varade soetamisväärtust ning kontsernil tuleb kanda täiendavaid allahindluskahjumeid;
- kontserni tegevus sõltub hankijatest, kes võivad sattuda raskustesse ning see võib tekitada probleeme ehituslepingutest tulenevate tähtaegade täitmisega;
- nõudluse vähenemisest tingituna väheneb oluliselt sektori tulubaas. Kontserni tegevuse jätkusuutlikkuse tagamiseks tuleb teha ebapopulaarseid otsuseid - tõmmata kokku tegevuskulud ja lükata edasi investeringuid.

Kuigi majanduskriisiga kaasneb ka positiivseid kõrvalmõjusid - töö ja teenuste pakkumise paranemine, sisendite hindade langus - võib siiski väita, et lühiajalises perspektiivis ei ole ehitussektoris majanduslangusest võitjaid. Pikemas perspektiivis kaasneb kriisiga turu ümberjagamine ning konsolideerumine ja edu peaks soosima korraliku kapitalistruktuuri ja kõrge likviidsusega ettevõtteid.

Majanduskriisi mõjude usaldusväärne hindamine ei ole juhtkonna arvates võimalik ning paljuski sõltub eeltoodud tegurite realiseerumise ulatus kriisi kestvusest. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed tagamaks kontserni jätkusuutliku arengu majanduskriisi tingimustes.

Lisa 38 Riskide juhtimine

Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspoolel ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksedistsipliini, ehitustegevuse finantseerimine toimub osaliselt tellijate ettemaksetega. Vabu rahalisi vahendeid hoitakse põhiliselt Swedbank, SEB ja Den Danske Bank gruppi kuuluvate kõrge krediidiireitinguga pankade (Moody'se reiting Baa3/D ja enam) üleöödeposiitides või tähtajalistes hoiustes. Juhtkonna hinnangul ei ole kontsernil olulisi krediidiriske.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	M. M
Kuupäev/date	29.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Finantsvarad, mis on avatud krediidiriskile <i>tuhandetes kroonides</i>	Jaotus maksetähtaja järgi		Bilansiline väärtus	Tagatis
	1-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2008				
Raha ja üleöödeposiidid	282 543	-	282 543	-
Tähtajalised hoiused	495 408	2 259	497 667	-
Nõuded ostjatele	536 426	5 626	542 052	-
Ehitustööde tellijatelt saada	109 305	-	109 305	-
Antud laenud	47 454	21 163	68 617	25 000
Intressinõuded	6 940	-	6 940	-
Muud lühiajalised nõuded	8 519	-	8 519	-
Kokku	1 486 595	29 048	1 515 643	25 000
31.12.2007				
Raha ja üleöödeposiidid	53 838	-	53 838	-
Tähtajalised hoiused	151 726	-	151 726	-
Nõuded ostjatele	884 856	5 825	890 681	-
Ehitustööde tellijatelt saada	151 119	-	151 119	-
Antud laenud	41 135	8 667	49 802	30 000
Intressinõuded	2 075	-	2 075	-
Muud lühiajalised nõuded	3 662	-	3 662	-
Kokku	1 288 411	14 492	1 302 903	30 000

Kontserni kliendid on enamjaolt kas suuremad kohalikud ettevõtted või avaliku sektori ettevõtted teadaoleva ja piisava krediitvõimega. Tähelepanelikult jälgitakse oma klientide maksekäitumist ning avalikult kättesaadavat infot ettevõtete maksedistsipliini osas.

Finantsvaradest on alla hinnatud nõudeid ostjate vastu. Laekumata arved summas 20 085 tuhat krooni (2007: 2111 tuhat krooni) on alla hinnatud 100%liselt.

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

Antud laenudest 41 732 tuhat krooni (31.12.2007: 19 903 tuhat krooni) moodustavad laenud ühist kontrolli omavatele ning ühissettevõtetele, millede majandustegevusest omatakse head ülevaadet ning seetõttu ei ole täiendavaid tagatise nõutud. Seoses laenulepingu mittekohase täitmise hindas ettevõtte 2008. aastal 3000 tuhande krooni eest alla mitteseotud juriidilisele isikule antud laenu ning 1025 tuhande krooni eest sama laenu intresse.

Intressirisk

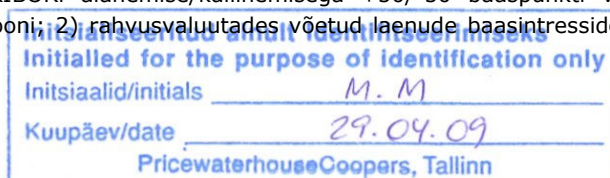
Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamus kontserni pangalaenu intressidest on ujuvad ning seotud EURIBORiga või ettevõtete asukohamaa pankadevahelise rahaturu intressidega. Kuna kontserni kapitalstruktuuris on intressikandvate kohustuste osakaal mõõdukas (31.12.2008 seisuga 19% bilansimahust), siis hindab juhtkond intressikeskkonna muutuste mõju kontserni tulemustele väheoluliseks.

Intressiriskide muutuste mõju finantskuludele.

Seisuga 31.12.2008 oli kontsernil intressikandvaid võlakohustusi 738 052 tuhat krooni. Laenu intressid sõltusid ettevõtte asukohamaa pankadevahelise rahaturu 3-12 kuuliste laenu baasintressidest ja euriborist.

Juhtkond usub, et järgneva 12 kuu jooksul langetab Euroopa Keskpang euro baasintresse, mille tulemusena toimub EURIBORI alanemine ca 50 baaspunkti võrra. Samal ajal ootame Balti riikide rahvusvaluutas antud laenu baasintresside kallinemist ca 200 baaspunkti võrra. Olulisemaks baasintresside tõusust on lähitulevikus finantskeskkonna muutusest tingitud riskimarginaalide muutus, mis juhtkonna hinnangul on 250 baaspunkti kõrgem senini kasutatud marginaalidest. Riskimarginaalide muutuse mõju avaldub olemasolevate laenulepingute refinantseerimisel. Kogu olemasoleva laenumahu refinantseerimine +250 baaspunkti kõrgemal tasemel tähendaks kontsernile 18 451 tuhandet krooni täiendavat finantskulu.

Eeldusel, et aasta jooksul võlakohustuste maht ja struktuur ei muutu ning olemasolevaid lepinguid ei tuleks muuta, kaasneks: 1) EURIBORI alanemise/kallinemisega +50/-50 baaspunkti võrra ettevõtte intressikulude muutus +/-1857 tuhat krooni; 2) rahvusvaluutades võetud laenu baasintresside tõusu/langusega +200/-200



baaspunkti finantseerimiskulude kasv/kahanemine +/- 7334 tuhande krooni võrra. Juhul kui kõik kohustused tuleks refinantseerida, oleks riskimarginaali muutuse mõju kogu portfelliile +/- 27 642 tuhat krooni. Kuna laenude tähtajad on erinevad ning bilansipäeva järgselt on refinantseeritud Läti latis olev laenukohustus, siis võimalik finantskulude kallinemine on oluliselt väiksem.

Intressirisk 2007.a.

Juhtkond usub, et järgneva 12 kuu jooksul langetab Euroopa Keskpank euro baasintresse, mille tulemusena toimub EURIBORI alanemine ca 50 baaspunkti võrra. Samal ajal ootame Balti riikide rahvusvaluutas antud laenude baasintresside kallinemist ca 75 baaspunkti võrra.

Eeldusel, et aasta jooksul võlakohustuste maht ja struktuur ei muutu, kaasneks: 1) EURIBORI alanemise/kallinemisega -50/+50 baaspunkti võrra ettevõtte intressikulude muutus -/+1195,6 tuhat krooni ; 2) rahvusvaluutades võetud laenude baasintresside tõusu/langusega +75/-75 baaspunkti finantseerimiskulude kasv/kahanemine +/-3476,1 tuhande krooni võrra.

Valuutarisk

Seisuga 31.12.2008 oli kontsernil intressikandvaid võlakohustusi 738 052 tuhat krooni eest, millest 30 663 tuhat krooni oli kohustuste jääk Eesti kroonides, 335 780 tuhat krooni Läti lattides, 261 tuhat krooni Leedu lirtides ja 371 348 tuhat krooni eurodes.

Kontserni tegevus toimub Eesti kroonides, Läti lirtides ning Leedu lirtides. Eesti kroon, Läti lirt ja Leedu lirt on seotud euroga. Läti lirt kurss on 1 EUR = 0,702804 LVL +/-1%. Valuutariskide elimineerimiseks sõlmitakse olulised välislepingud ja pikaajalised laenulepingud eurodes. Viimasel ajal on sagenenud spekulatsioonid Balti riikide rahvusvaluutade devalveerimise osas. Bilansipäeva seisuga oli kontserni varadest nomineeritud kohalikes valuutades 87,8% ehk 3 388 108 tuhat krooni ja eurodes 472 980 tuhat krooni, ning kohustustes vastavalt 90,2% ehk 3 482 488 tuhat krooni kohalikes valuutades ja eurodes 378 586 tuhat krooni. Kõigi rahvuslike valuutade samaaegse devalveerimise korral 25% võrra tekiks kontsernil 23 593 tuhat krooni täiendavaid finantstulusid. Bilansipäeva järgselt refinantseeris SIA Merks 325 507 tuhande krooni ulatuses Läti latis võetud laenu euro laenuks. Eeldusel, et ülejäänud bilansistruktuur refinantseerimise hetkeks ei oleks muutunud, oleks kontsern kandnud rahvusvaluutade samaaegsel devalveerimisel 57 784 tuhat krooni finantskulu.

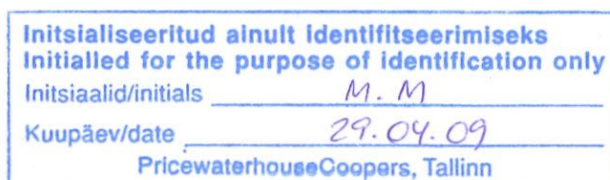
Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2008 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (*current ratio*) 2,8 (31.12.2007: 2,4) ning maksevõime kattekordaja (*quick ratio*) 1,3 (31.12.2007: 1,0). Täiendavalt lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediidiastutustelt võetud käibekrediite. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 207 097 tuhat krooni. Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõtte 215 000 tuhande kroonine käibelaenu liim ASilt Riverito. Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur: kõrge omakapitali määr – 54% bilansimahust ning mõõdukas intressikandvate võlakohustuste osakaal – 19% bilansimahust, muutuvas majanduskliimas ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks ning parandab oluliselt olemasolevate finantskohustuste pikendamise ning täiendavate käibevahendite kaasamise teostatavust. Ettevõtte rahalise positsiooni parandamine ning likviidsuse tagamine on kontserni üks 2009. aasta prioriteete.

Finantsvara/kohustused

tuhandetes kroonides

	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2008					
Vara					
Raha ja üleöödeposiidid	282 543	-	-	282 543	282 543
Tähtajalised hoiused	207 649	287 759	2 259	497 667	497 667
Nõuded ostjate vastu	536 426	-	5 626	542 052	542 052
Maksude ettemaksed *	38 594	-	-	38 594	38 594
Ehitustööde tellijatelt saada	109 305	-	-	109 305	109 305
Laenud ja intressid	2	54 392	21 163	75 557	75 557
Muud lühiajalised nõuded	569	7 950	-	8 519	8 519
Kokku	1 175 088	350 101	29 048	1 554 237	1 554 237



Kohustused

Võlad tarnijatele	286 700	79 851	8 824	375 375	375 375
Võlad töövõtjatele	63 078	-	-	63 078	63 078
Maksuvõlad	65 118	-	-	65 118	65 118
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed **	12 355	194 301	531 396	738 052	738 052
Muud võlad	105 642	206	-	105 848	105 848
Kokku	524 194	274 358	540 220	1 347 471	1 347 471

31.12.2007

Vara

Raha ja üleöödeposiidid	53 838	-	-	53 838	53 838
Tähtajalised hoiused	151 726	-	-	151 726	151 726
Nõuded ostjate vastu	884 856	-	5 825	890 681	890 681
Maksude ettemaksed *	40 528	-	-	40 528	40 528
Ehitustööde tellijatelt saada	151 119	-	-	151 119	151 119
Laenud ja intressid	779	42 431	8 667	51 877	51 877
Muud lühiajalised nõuded	3 662	-	-	3 662	3 662
Kokku	1 286 508	42 431	14 492	1 343 431	1 343 431

Kohustused

Võlad tarnijatele	528 856	-	11 091	539 947	539 947
Võlad töövõtjatele	74 892	-	-	74 892	74 892
Maksuvõlad	73 533	-	-	73 533	73 533
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed **	91 535	213 344	397 713	702 592	702 592
Muud võlad	7 991	13 977	-	21 968	21 968
Kokku	776 807	227 321	408 804	1 412 932	1 412 932

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

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

Nende laenude tagasimaksed sõltuvad vastava arendusprojekti valmimise kiirusest ning rahavoogude tekkimise perioodist projekti valmides. Sellest tulenevalt on juhtkond arvamusel, et isegi nende parim hinnang eeldatavate intressimaksete ajastuse osas ei oleks selle aruande tarbijatele piisavalt täpne ning seda informatsiooni ei ole avalikustatud.

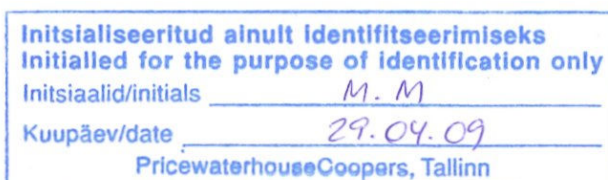
Kapitalijuhtimine

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

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

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

Vastavalt AS Merko Ehituse kehtivale põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital 17 700 tuhandest lihtaktsiast nimiväärtusega 10 krooni ning aktsiaseltsi põhikirja muutmata võib ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 85 000 – 340 000 tuhat krooni. Seisuga 31.12.2008 oli AS Merko Ehitus aktsiakapital 177 000 tuhat krooni ja netovara 2 109 703 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 45% (31.12.2008: 54%, 31.12.2007: 52%) ning intressi kandvate kohustuste suhe varadesse ei ületaks 25% (31.12.2008: 19%, 31.12.2007: 18%). Nordea arvelduslaenu lepingus on nõutud, et konsolideeritud omakapital oleks 35%.

Juriidiline risk

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

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.12.2008 moodustatud eraldi summas 7882 tuhat krooni (31.12.2007: 22 786 tuhat krooni), (lisa 30).

17. detsembril 2008 esitas prokuratuur ASile Merko Ehitus kahtlustuse altkäemaksu andmises ametiisikule. Vastavalt kahtlustusele andis ettevõtte läbi juhatuse liikme isiku 7 detailplaneeringu/ehitusloa menetlemise eest ametiisikule 25 000 kroonise kinkekaardi ja raamatu. Juhtkond on seisukohal, et ettevõtte on järginud oma tegevuses Eesti Vabariigis kehtivaid seadusi ja tööstusharu head tava.

Karistusseadustiku § 44 kohaselt võib süüdimõistmise korral kohus mõista rahalise karistuse 50 tuhat kuni 250 000 tuhat krooni. Rahalise karistuse võib mõista ka lisakaristusena koos sundlõpetamisega.

Õiglane väärtus

Tulenevalt majanduskeskkonna olulisest halvenemisest 2008. aastal aktualiseerus oluliselt tururiski mõju ettevõtte tegevuse hindamisel. 2008. aastal tegi kontsern tõsiseid allahindlusi varudes, kuna majanduskeskkonna muutustest tingituna ületas nende neto realiseerimisväärtus varade soetamiseks tehtud kulutusi. Seoses majanduskeskkonna kehvale väljavaadetega on tururiski mõju ettevõtte näitajatele lähitulevikus kõrge.

Lisa 39 Nõukogu ja juhatuse liikmetele ning nende lähikondsetele kuuluvate aktsiate arv

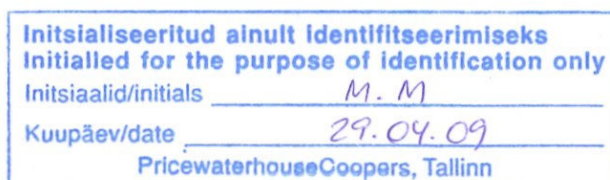
Seisuga 31.12.2008 AS Merko Ehitus nõukogu ja juhatuse liikmed ja nende lähikondlased ei omanud Merko Ehituse aktsiaid, v.a Toomas Annuse ja Tõnu Toomiku osalus läbi ASi Riverito.

Lisa 40 Enam kui 5% osalusega aktsionärid

	Aktsiad	Osalus %
AS Riverito	12 742 686	71,99
Skandinaviska Enskilda Banken Ab kliendid	1 099 653	6,21
ING Luxembourg S.A. kliendid	963 376	5,44

Lisa 41 Ettevõtte jagunemine

2005. aastal alustatud maadevahetuse kriminaalasja venimine, sellega kaasnev ebaselgus ning spekulatsioonid ajakirjanduses hakkasid pärssima ettevõtte majandustegevust ning kahjustama ettevõtte ja selle aktsionäride huve. 2008.aastal otsustati restruktureerida ettevõtte ning eraldada majandustegevus maadevahetuse kriminaalasjast. Restruktureerimine eesmärgiks oli tagada parimal viisil ettevõtte jätkusuutlik areng ning aktsionäride ja töötajate huvid pikale veninud maadevahetuse kriminaalasjas.



15. aprillil 2008 esitas AS Merko Ehitus juhtkond ettevõtte restruktureerimiskava, mis kiideti heaks 03.juunil 2008 aktsionäride üldkoosolekul. 01. augustil 2008 registreeriti Äriregistris ettevõtte jagunemiskanded. AS Merko Ehitus jagati selliselt, et AS Merko Ehituse ettevõtte (s.t vara, kohustused ning lepingud ja ärinimi), v.a 232,5 mln krooni netovara, eraldati ja anti üle asutatud äriühingule. Iga aktsiaseltsi aktsionär sai jagunemise tulemusel iga jagunenud AS Merko Ehitus aktsia kohta ühe asutatud AS Merko Ehitus aktsia, mis on noteeritud alates 01.augustist 2008 Tallinna Börsil. Jagunenud AS Merko Ehitus sai uueks ärinimeks AS Järvevana ning selle aktsiad jäid samuti Tallinna Börsil noteerituks, ühingu ainsaks juhatuse liikmeks sai Toomas Annus.

Kontserni Merko Ehitus jagunemisbilanss seisuga 31.07.2008 (tuhandetes kroonides):

	Merko Ehitus enne jagunemist	Jagunemisel eraldatud	Asutatud Merko Ehitus
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	691 689	(25 000)	666 689
Nõuded ja ettemaksud	1 025 425	-	1 025 425
Varud	2 016 384	-	2 016 384
	3 733 498	(25 000)	3 708 498
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	251 404	-	251 404
Kinnisvarainvesteeringud	12 811	-	12 811
Materiaalne põhivara	209 040	-	209 040
Immateriaalne põhivara	12 275	-	12 275
	485 530	-	485 530
VARAD KOKKU	4 219 028	(25 000)	4 194 028
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused (lisa 27)	414 870	125 001	539 871
Võlad ja ettemaksud (lisa 28)	1 139 264	100 000	1 239 264
Sihtfinantseerimine	1 483	-	1 483
Lühiajalised eraldised (lisa 30)	69 616	(17 500)	52 116
	1 625 233	207 501	1 832 734
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	210 386	-	210 386
Muud pikaajalised võlad	8 358	-	8 358
	218 744	-	218 744
KOHUSTUSED KOKKU	1 843 977	207 501	2 051 478
OMAKAPITAL			
Vähemusosa	31 617	-	31 617
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital	177 000	-	177 000
Kohustuslik reservkapital	17 700	-	17 700
Realiseerimata kursivahed	(10 984)	-	(10 984)
Jaotamata kasum	2 159 718	(232 501)	1 927 217
	2 343 434	(232 501)	2 110 933
OMAKAPITAL KOKKU	2 375 051	(232 501)	2 142 550
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	4 219 028	(25 000)	4 194 028

Jagunemisel jäi ASile Järvevana netovara 232 501 tuhat krooni, mis koosnes alljärgnevatest varadest ja kohustustest:

- 25 000 tuhat krooni raha arvelduskontol;
- kinnistud, mille kohta on sõlmitud leping, mis annab ASile Merko Ehitus õiguse nimetatud kinnistud igal ajal osta ja ASile Järvevana õiguse nimetatud kinnistud igal ajal ASile Merko Ehitus tagasi müüa. Lepingujärgne tehinguhind kokku on vähemalt 100 000 tuhat krooni. Raamatupidamislikult kajastab AS Merko Ehitus bilansis kinnistuid algses soetusmaksumuses 36 721 tuhat krooni ja kohustust AS Järvevana ees nende kinnistute ostuga seoses summas 100 000 tuhat krooni;
- nõue antud laenu näol summas 125 001 tuhat krooni, mis on kajastatud AS Merko Ehitus bilansis real *Laenukohustused*;
- kohustused, mis tulenevad kriminaalasjast, sh eraldi õigusabikulude kattes 17 500 tuhat krooni ja bilansiväliselt kajastatav tingimuslik kohustus maksimaalse trahvisumma 250 000 tuhande krooni ulatuses.

Lisa 42 Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta (emaettevõtte kasumiaruanne, bilanss, 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 ühissettevõtted, mida kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes nende soetusmaksumuses.

Kasumiaruanne

tuhandetes kroonides

	2008	2007
Müügitulu	2 059 123	2 466 908
Müüdud toodangu kulu	(1 837 333)	(2 194 892)
Brutokasum	221 790	272 016
Turustuskulud	(20 097)	(16 439)
Üldhalduskulud	(88 922)	(121 424)
Muud äritulud	29 064	24 683
Muud ärikulud	(37 908)	(14 413)
Ärikasum	103 927	144 423
Finantstulud (-kulud)	10 693	(861)
Finantstulud (-kulud) investeringuult tütarettevõtetesse	79 174	124 079
Finantstulud (-kulud) investeringuult sidus- ja ühissetevõtetesse	59 711	4 000
Aruandeaasta puhaskasum	253 505	271 641

Bilanss

tuhandetes kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	394 877	107 000
Finantsvarad õiglaselises väärtuses muutusega läbi kasumiaruande	262 759	-
Nõuded ja ettemaksud	702 420	964 874
Ettemakstud tulumaks	3 438	1 433
Varud	192 619	373 734
	1 556 113	1 447 041
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad või osad	317 742	318 069
Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad või osad	4 020	3 540
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	338 781	338 763
Materiaalne põhivara	25 048	15 681
Immateriaalne põhivara	7 957	8 801
	693 548	684 854
VARAD KOKKU	2 249 661	2 131 895
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	322 870	262 391
Võlad ja ettemaksed	612 950	534 169
Tulumaksukohustus	-	9
Lühiajalised eraldised	15 905	59 380
	951 725	855 949
Pikaajalised kohustused		
Muud pikaajalised võlad	6 676	5 690
KOHUSTUSED KOKKU	958 401	861 639
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	177 000	177 000
Kohustuslik reservkapital	17 700	17 700
Jaotamata kasum	1 096 560	1 075 556
OMAKAPITAL KOKKU	1 291 260	1 270 256
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	2 249 661	2 131 895

Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes kroonides

Emaettevõte	Aksia- kapital	Kohus- tuslik reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	177 000	17 700	927 815	1 122 515
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	271 641	271 641
Dividendid	-	-	(123 900)	(123 900)
Saldo 31.12.2007	177 000	17 700	1 075 556	1 270 256
Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(321 609)
Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				1 067 110
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2007				2 015 757
Jagunemisel eraldatud netovara	-	-	(232 501)	(232 501)
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	253 505	253 505
Saldo 31.12.2008	177 000	17 700	1 096 560	1 291 260
Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(321 762)
Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				1 105 433
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2008				2 074 931

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

Rahavoogude aruanne
tuhandetes kroonides

	2008	2007
Äritegevuse rahavoog		
Ärikasum	103 927	144 423
Korrigeerimised:		
põhivara kulum ja väärtuse langus	7 049	6 462
(kasum) kahjum põhivara müügist	(111)	57
valmidusastme meetodil ehituslepingute tulu korrigeerimine	115 547	19 786
intressitulu äritegevusest	(27 696)	(24 585)
eraldiste muutus	(33 743)	49 203
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	323 111	(220 877)
Varude muutus	181 115	(219 603)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	(106 496)	(6 242)
Makstud intressid	(13 181)	(7 513)
Makstud ettevõtte tulumaksu	(17)	-
	<u>549 505</u>	<u>(258 889)</u>
Investeeringustegevuse rahavoog		
Tütarettevõtete soetus	(19 700)	(65 807)
Tütarettevõtete müük ja likvideerimine	45 388	500
Sidus- ja ühisettevõtete soetus	(1 000)	-
Sidus- ja ühisettevõtete müük	60 231	-
Muude finantsinvesteeringute soetamine	(265 019)	-
Materiaalse põhivara soetus	(15 302)	(5 459)
Materiaalse põhivara müük	126	151
Immateriaalse põhivara soetus	(285)	(3 332)
Antud laenud	(80 310)	(283 278)
Antud laenude tagasimaksed	15 115	161 502
Saadud intressid	39 555	18 223
Saadud dividendid	35 313	128 079
	<u>(185 888)</u>	<u>(49 421)</u>
Finantseerimistegevuse rahavoog		
Saadud laenud	41 297	259 651
Laenude tagasimaksed	(91 128)	(30 436)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	(714)	(1 063)
Makstud dividendid	-	(123 900)
	<u>(50 545)</u>	<u>104 252</u>
Jagunemisel üleantud rahalised vahendid	(25 000)	-
Raha ja raha ekvivalentide muutus	288 072	(204 058)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	107 000	311 059
Valuutakursside muutuste mõju	(195)	(1)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	<u>394 877</u>	<u>107 000</u>

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS Merko Ehitus aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Merko Ehitus ja selle tütaretevõtete (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2008, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

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

Audiitori kohustused

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

Audit hõlmab 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 raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.



Tiit Raimla
AS PricewaterhouseCoopers



Märten Padu
Vannutatud audiitor

29. aprill 2009

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK
kroonides

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 826 141 952
Jagunemisel eraldatud netovara	(232 500 687)
2008. aasta puhaskasum	299 139 513

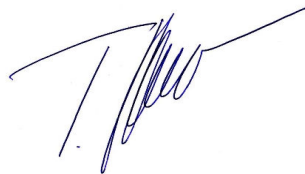
Kokku jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 **1 892 780 778**

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Dividendideks (3,50 krooni aktsia kohta) 61 950 000

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist **1 830 830 778**

Tiit Roben juhatusesimees



14.04.2009

Alar Lagus juhatuseliige



14.04.2009

Veljo Viitmann juhatuseliige



14.04.2009

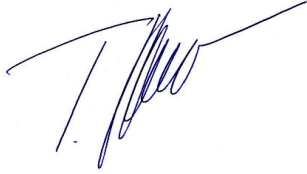
Andres Agukas juhatuseliige



14.04.2009

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2008. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

AS Merko Ehitus juhatus on koostanud 2008. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

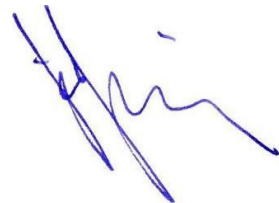
Tiit Roben	juhatuse esimees		14.04.2009
------------	------------------	--	------------

Alar Lagus	juhatuse liige		14.04.2009
------------	----------------	--	------------

Veljo Viitmann	juhatuse liige		14.04.2009
----------------	----------------	--	------------

Andres Agukas	juhatuse liige		14.04.2009
---------------	----------------	---	------------

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	nõukogu esimees		30.04.2009
-------------	-----------------	--	------------

Jaan Mäe	nõukogu liige		30.04.2009
----------	---------------	---	------------

Indrek Neivelt	nõukogu liige		30.04.2009
----------------	---------------	--	------------

Teet Roopalu	nõukogu liige		30.04.2009
--------------	---------------	--	------------

Olari Taal	nõukogu liige		30.04.2009
------------	---------------	--	------------

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 Lõhmus, Haavel & Viisemann

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

Orion Securities ASA

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

EMAETTEVÖTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI

Emaettevõtte AS Merko Ehitus 2008.aasta müügitulu jaotus vastavalt Äriseadustiku §4 lõige 6 alusel kehtestatud Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile EMTAK:

		<i>tuhandetes kroonides</i>	
EMTAKi kood		2008	2007
Ehitusteenuste müük			
4120	elamute ja mitteeluhoonete ehitus	1 017 558	1 577 180
4110	hoonestusprojektide arendus	341 052	205 982
4211	teede ja kiirteede ehitus	21 965	107 501
4221	vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	398 042	388 160
4222	elektri- ja sidevõrkude ehitus	155 985	53 113
4291	vesiehitus	36 590	29 845
4213	silla- ja tunneliehitus	61 517	28 787
4299	mujal liigitamata rajatiste ehitus	25 600	16 994
		<u>2 058 309</u>	<u>2 407 562</u>
Kinnisvaraalaane tegevus			
6810	enda kinnisvara ost ja müük	-	58 500
6820	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	814	846
		<u>814</u>	<u>59 346</u>
Müügitulu kokku		<u>2 059 123</u>	<u>2 466 908</u>

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
11520257	Aktsiaselts MERKO EHITUS	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	merko@merko.ee
Faks	+372 6805106
Telefon	+372 6805105

Aktsionärid

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Aktsiate summaarne nimiväärtus (kroonides)
aktsiaselts Riverito	10068039	Järvevana tee 9G, Tallinn, Tallinn, 11314	127426860

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	1017558000	49.42	Jah
Vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	4221	398042000	19.33	Ei
Hoonestusprojektide arendus	41101	341052000	16.56	Ei
Elektri- ja sidevõrkude ehitus	42221	155985000	7.58	Ei

Majandusaasta aruande allkirjad

Aktsiaselts MERKO EHITUS (registrikood: 11520257) 01.01.2008 - 31.12.2008
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Tiit Raimla (Audiitor) - kinnitanud 30.06.2009

Alar Lagus (Juhatuse liige) - kinnitanud 30.06.2009