



AS Merko Ehitus Eesti

Kontsern

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus: 01.01.2012

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

Ärinimi: AS Merko Ehitus Eesti

Põhitegevusala: ehituse peatöövõtt

Äriregistrikood: 12203636

Aadress: Järvevana tee 9G, 11314 Tallinn

Telefon: +372 680 5105

Faks: +372 680 5106

E-post: merko@merko.ee

Kodulehekülg: www.merko.ee

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

Nõukogu: Andres Trink, Taavi Ojala,
Tõnu Toomik, Teet Roopalu

Juhatus: Tiit Roben, Alar Lagus, Veljo Viitmann,
Jaan Mäe, Andres Agukas

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	12
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	12
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	13
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	14
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	15
LISAD	16
Lisa 1 Olulised arvestuspõhimõtted	16
Lisa 2 Juhtkonnapoolsed hinnangud	25
Lisa 3 Tegevussegmendid	27
Lisa 4 Müüdud toodangu kulu	29
Lisa 5 Turustuskulud	29
Lisa 6 Üldhalduskulud	29
Lisa 7 Muud äritulud	30
Lisa 8 Muud ärikulud	30
Lisa 9 Finantstulud	30
Lisa 10 Finantskulud	30
Lisa 11 Puhaskasum aktsia kohta	31
Lisa 12 Dividendid aktsia kohta	31
Lisa 13 Raha ja raha ekvivalendid	31
Lisa 14 Lühiajalised deposiidid	31
Lisa 15 Nõuded ja ettemaksed	32
Lisa 16 Antud laenud	33
Lisa 17 Varud	33
Lisa 18 Tütarettevõtete aktsiad ja osad	34
Lisa 19 Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad ja osad	34
Lisa 20 Muud pikaajalised laenud ja nõuded	35
Lisa 21 Kinnisvarainvesteeringud	36
Lisa 22 Materiaalne põhivara	37
Lisa 23 Immateriaalne põhivara	38
Lisa 24 Renditud vara	39
Lisa 25 Laenukohustused	39
Lisa 26 Võlad ja ettemaksed	42
Lisa 27 Lühiajalised eraldised	43
Lisa 28 Muud pikaajalised võlad	43
Lisa 29 Laenude tagatised ja panditud vara	44
Lisa 30 Aktsiakapital	44
Lisa 31 Lõpetamata ehituslepingud	45
Lisa 32 Tehingud seotud osapooltega	45
Lisa 33 Tingimuslikud kohustused	48
Lisa 34 Riskide juhtimine	49
Lisa 35 Lisainformatsioon emaettevõtte kohta	53
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2012. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	58
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	59
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	60
EMAETTEVÕTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI	61

TEGEVUSARUANNE

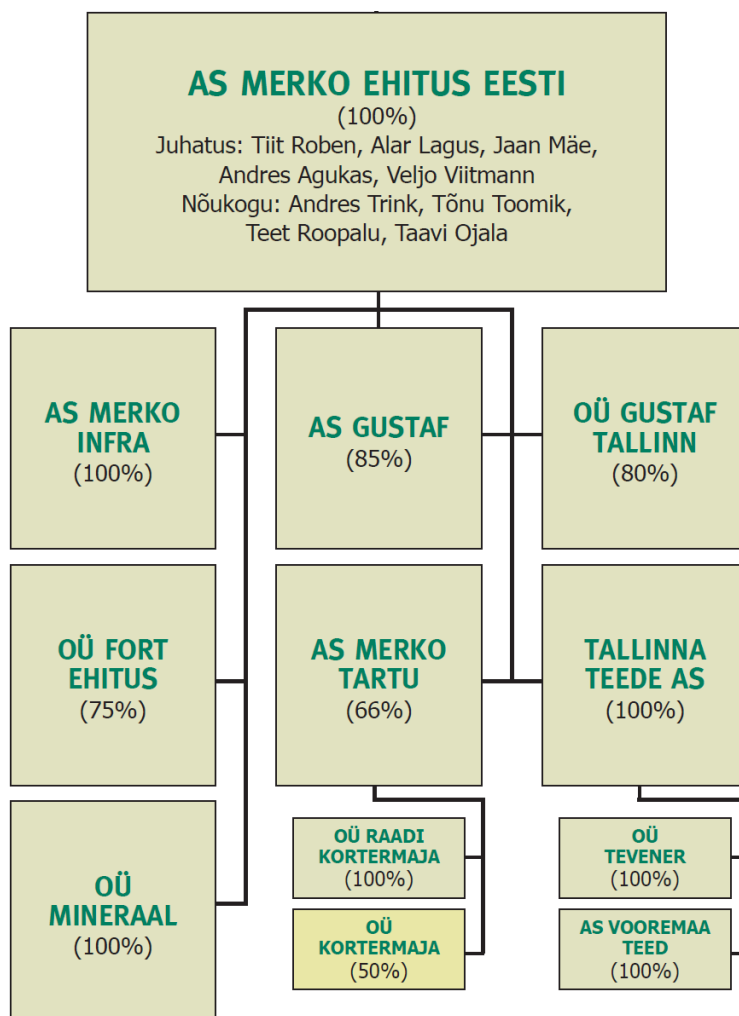
Üldinfo

AS Merko Ehitus Eesti kontsern moodustati 1. jaanuaril 2012. aastal seoses AS Merko Ehitus kontsernisestest struktuurimuudatustega, mille käigus lahutati AS Merko Ehitus kontserni ja Eesti tootmistegevuse juhtimine ning kogu Eesti ehitustegevus koondati ASi Merko Ehitus Eesti. Kinnisvara arendustegevuse valdkond ning sellega seotud kinnistud jäid struktuurimuudatuse käigus ASi Merko Ehitus.

Struktuur

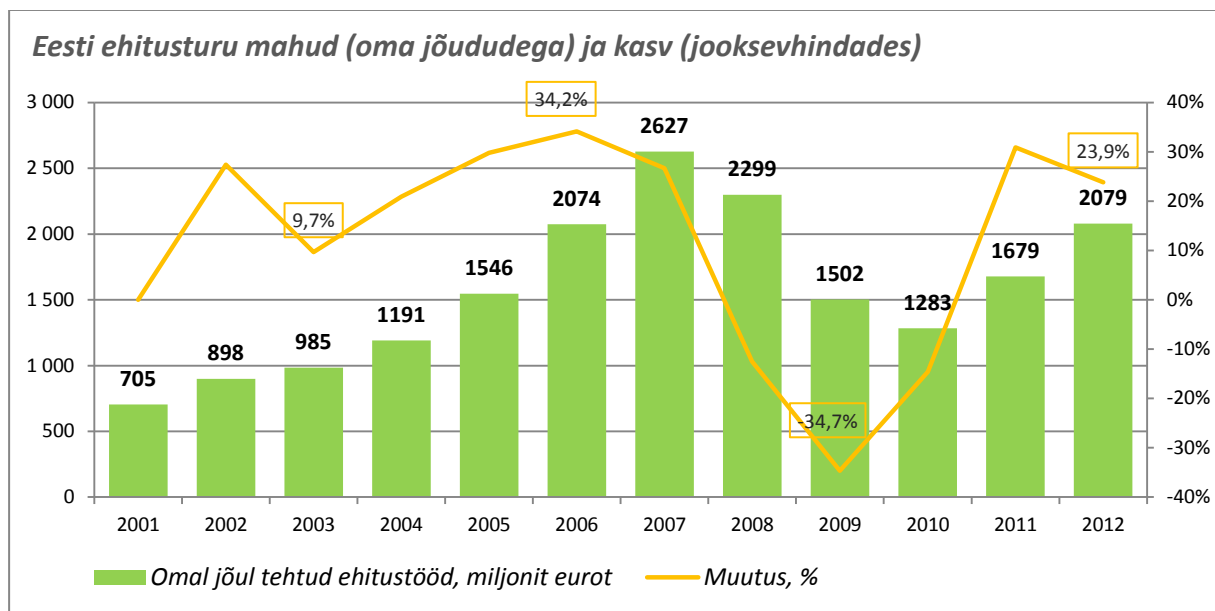
AS Merko Ehitus kontsern koosneb emaettevõttest AS Merko Ehitus Eesti ning 7 tütarettevõttest. ASi Merko Ehitus Eesti juhatuse esimees on alates 1. jaanuarist 2012 Tiit Roben ja juhatuse liikmed Jaan Mäe, Veljo Viitmann, Andres Agukas ja Alar Lagus.

ASi Merko Ehitus Eesti kontserni struktuur:



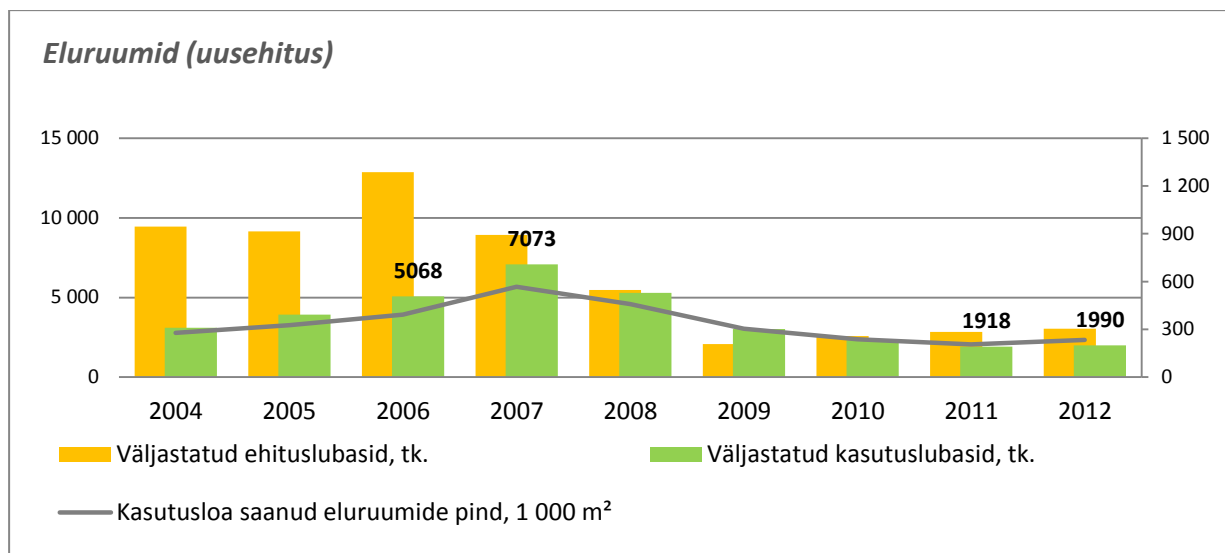
Ehitusturg

3,2%lise majanduskasvu ning mitmesuguste abiprogrammide finantstoe abil kasvas Eesti ehitusturg teist aastat järjest. 2012. aastal tehti Eestis oma jõududega ehitustöid 2079 mln euro eest, millest 1857 mln eurot andis ehitustegevus Eestis ja 222 mln eurot tööd välisriikides. Aastaga kasvasid oma jõududega tehtud ehitustööd püsivhindades 19% ehk 400 mln euro võrra. Võrreldes 2011. aastaga kasvas hoonete ehitus püsivhindades 20% ja rajatiste ehitus 16%.



Statistikaameti andmetel toimus 2012. aastal Eestis ehitushindade mõõdukas kallinemine +4,6%, sh kallinesid ehitusmasinad 7,2%, tööjõud 6,3% ning ehitusmaterjalid 3,7%. Kuigi hindade keskmine kallinemine oli mõõdukas, siis seoses RKASi poolt aastatel 2011-2012 läbi viidud hoonete soojustamise- ning energiatõhususe parendamise programmiga võis täheldada eelnimetatud tegevusega seotud ehitusvaldkondades (fassaadide ja katuste soojustamine, avatäited, ventilatsioonitööd) keskmisest oluliselt kiiremat hindade kallinemist ning teenuse pakkumisega katmata nõudlust.

Seoses inimeste majandusliku olukorra ja kindlustunde paranemisega tugevnes 2012. aasta teisel poolel nõudlus elamispindade järele. Võrrelduna 2011. aastaga kasvas kinnisvaratehingute arv ca 12%, sh Tallinnas 14%, Tartus 25% ja Pärnus 26%. Kui müügitehingute ruutmeetri keskmine hind kallines Statistikaameti andmetel perioodil ca 8%, siis uusarenduste kallinemine ulatus 15-20%ni. Müügihindade kallinemine parandas oluliselt arendusprojektide riskiprofiili ning julgustas eelkõige arendajaid Tallinnas ning Tartus uusi projektide algatama. Muutunud keskkond andis kindlust ka finantssektorile ning paranes nende valmisolek arendusprojektide rahastamise osas. Elamispindade ostjatele pakutavad finantseerimistingimused on juba pikemat aega olnud head ning nende osas olulisi muudatusi 2012. aastal ei toimunud. 2013. aastaks ootame elamispindade pakkumise ning nõudluse mõõdukat kasvu ja hindade stabiliseerumist.



2012. aasta teises pooles kasvas eratellijate huvi tootmis- ja kommertsinnisvara vastu ning tehti ettevaatlikke samme külmutatud projektide taaskäivitamise suunas. Kuigi erainvestorite kindlustunne paranes, jäi ehitusturu jäme ots 2012. aastal avaliku sektori kätte. 2013. aastaks prognoosime avaliku sektori mahtude vähenemist seoses RKASi energiatõhususe programmi lõppemise ja EL struktuurifondide poolt rahastatavate europrojektide vähenemisega ning konkurentsi tihenemist. Tõenäoliselt ei kata erasektori aktiivsuse kasv avaliku sektori mahtude vähenemist ning ehitusturg tervikuna jääb 2012. aasta tasemele või kahaneb mõõdukalt. Taaskord on turule oodata alapakkumisi ning kasvab alapakkujate poolt poolelijäävate ehitusobjekte hulk.

Äritegevus

AS Merko Ehitus Eesti kontserni 2012. aasta müügitulu oli 194,7 mln eurot. Võrrelduna 2011. aastaga kasvasid tulud 29,1 mln euro ehk 17,6% võrra.

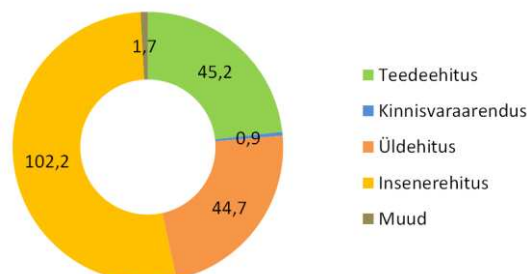
Kontserni suuremate ettevõtete konsolideeritud müügitulud:

Müügitulu jaotus ettevõtete lõikes, mln EUR	2012	2011
AS Merko Ehitus Eesti (emaettevõtte)	87,686	106,210
AS Merko Infra (100% osalus)	59,061	21,116
AS Tallina Teed (100% osalus)	27,689	21,616
AS Merko Tartu (66% osalus)	9,642	6,765
AS Gustaf (85% osalus)	2,993	3,243
OÜ Gustaf Tallinn (80% osalus)	5,423	5,013
OÜ Fort Ehitus (75% osalus)	1,375	1,236
OÜ Mineraal (100% osalus)	0,788	0,364
KOKKU	194,657	165,563

Kuna erasektori kindlustunne ning investeerimisjulgus olid 2012. aastal jätkuvalt madalad, siis andis arvestava osa kontserni müügituludest avalik sektor.

Kontserni müügituludest 158,6 mln eurot ehk 81,5% teeniti avaliku sektoriga sõlmitud lepingutest, 35,3 mln eurot ehk 18,1% eratellijatega sõlmitud lepingutest ja 0,8 mln eurot ehk 0,4% omaarendusega seotud elamispindade müügist. Ehitustegevusest 64% oli seotud uusehituste ning 36% renoveerimis- ja rekonstrueerimistöödega.

**Kontserni müügitulude jaotus
ehitusvaldkondade lõikes, mln eurodes**



2012 aasta suuremad objektid:

Projekti nimi		Asukoht	Objekti pöhinäitajad
Eesti Energia õlitööstus (kondensatsiooniala; Enefit-280 torusild)	uus	Auvere küla, Vaivara vald	-
Hiiu-Suurtüki 4 korterelamu	uus	Hiiu-Suurtüki 4, Tallinn	5140 m²
Eesti Rahvusraamatukogu tehnosüsteemid ja fassaadid	rek	Tõnismägi 2, Tallinn	-
Tallinna Lennujaama lennukite hoolduskompleks	uus	Väike-Sõjamäe 1A, Tallinn	11 901 m²
Elme Messer gaasitehas	uus	Auvere küla, Vaivara vald	-
Jäaaja teemapark	uus	Kõrveküla alevik, Tartumaa	1247 m²
Kaitseliidu Tartu maleva õppe- ja tagalakeskus	rek	Lehola tn 1, Tartu	2734 m²
Lähte õpilaskodu	uus	Lähte alevik, Tartumaa	1119 m²
Büroo- ja laohoone	uus	Kirsi 48C, Pärnu linn	1722 m²
Kreutzwaldi 12 korterelamu	rek	Kreutzwaldi 12, Tallinn	1300 m²
Kohtla-Järve piirkonna veehaarded ja veetötlusjaamad	uus	Kohtla-Järve, Ida-Virumaa	-
Aruküla 330/110 KV alajaam	uus	Aruküla, raasiku vald	-
Helme Energia 110 KV alajaam, kaabelliin ja sisevõrk	uus	Patküla, Helme vald	-
Loo-Maardu teelõik	rek	Põhimaantee E20 Tallinn-Narva teelõik Loo-Maardu (km 10,6-17,4)	6,8 km E20 I klassi maanteed; 2 kergliiklus-silda; 2 viadukti; 4 tunnelit
Papiniidu pikendus	uus	Pärnu linn	84 273 m² asfaltbetoonkatet, jalg- ja jalgrattatee tunnelid

2012. aastal sõlmis kontsern uusi lepinguid kogusummas 215,2 mln eurot ning seisuga 31.12.2012 oli kontserni teostamata lepingute portfell 181,6 mln eurot.

Kontserni 2012. aasta puhaskasum oli 5,4 mln eurot võrreldes 11,6 mln euro suuruse puhaskahjumiga 2011. aastal. Kontserni 2011. aasta kasumlikkust toetas uute kasumlike projektide pealetulek ning 2009./2010. aastal sõlmitud kahjumlike ehitusprojektide kahjumite eelnev kajastamine ning nende objektide müügitulu osakaalu vähenemine kontserni müügituludes. 31.12.2012 seisuga oli kontsernil moodustatud kahjumlike projektide

lõpetamiseks vajalike kulude katteks eraldisi kogusummas 1,9 mln eurot (2011: 3,4 mln eurot). Ehitustegevuse sesoonsuse ning arendustegevuse tsüklilisuse mõju 2012. aasta majandusaasta tulemustele oli väheoluline.

Merko Ehitus Eesti kontserni 2012. aasta lühiajaliste investeeringute ning rahaliste vahendite muutus oli +8,0 mln eurot ning 31. detsembri 2012 seisuga oli kontserni arvelduskontodel ja tähtajalistel hoiustel rahalisi vahendeid summas 16,1 mln eurot. Perioodi rahavoogu mõjutas enim ehitusvaldkonna ning 7 tütarettevõtte ost aasta alguses, mistõttu oli perioodi investeerimistegevuse rahavoog negatiivne -43,5 mln euroga ja finantseerimistegevuse rahavoog vastavalt positiivne +56,6 mln euroga. Kontserni äritegevuse rahavoog oli -5,0 mln eurot, millest äritegevusega seotud nõuete muutus oli +1,7 mln eurot, äritegevusega seotud kohustuste muutus -7,6 mln eurot, ärikasum +5,8 mln eurot ning amortisatsioon +2,3 mln eurot.

Kontserni põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

	2012	2011
Puhaskasumimarginaal	2,8%	-7,0%
Ärikasumimarginaal	3,0%	-6,7%
Brutokasumimarginaal	6,3%	-0,7%
Omakapitali tootlus aastast	21,3%	-57,4%
Aktivate tootlus aastast	6,3%	-14,1%
Omakapitali määr	34,7%	24,5%

Puhaskasumimarginaal: Puhaskasum / Müügitulu

Ärikasumimarginaal: Ärikasum / Müügitulu

Brutokasumimarginaal: Brutokasum / Müügitulu

Omakapitali tootlus aastast: Puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital

Aktivate tootlus aastast: Puhaskasum / Perioodi keskmised koguaktivad

Omakapitali määr: Omakapital / Koguaktivad

Äritegevuse riskid

Tururisk. Kontserni 2012. aasta tuludest ainult 0,4% oli otseselt seotud kinnisvara/elamispindade arendusega, mistõttu võib hinnata kinnisvara tururiskide otsest mõju ettevõtte kasumlikkusele ebaoluliseks. Oluliselt suurem on kinnisvaraturu nõudluse muutusest tingitud kaudne efekt kontserni ehituslepingute portfellile. 2012. aastal osutas kontsern ehitusteenuseid elamispindade ja kommertsinnisvara arendajatele kogumahas 9,4 mln eurot, millest ca 75% moodustas ehitusteenus AS Merko Ehitus kontserni ettevõtetele.

Ehitustegevuse üheks eripäraks on asjaolu, et sõlmitud lepingute täitmine on pikaajaline ning see muudab sektori majanduskeskkonna muutuste suhtes inertseks. Majanduskeskkonna muutused, nii negatiivsed kui ka positiivsed, jõuavad ehitussektorisse ca 12- kuni 18-kuulise nihkega ja selline ajaline nihe võimaldab sektori tegevust hästi planeerida keskmise pikkusega projektide osas. Samas on pikaajaliste projektide - 24 ja enam kuud - eelarvestamise ning hilisema ehitamise juures jätkuvalt probleemiks sisendhindade volatiilsus. Just prognoositust kiirem sisendhindade muutus oli põhjuseks kontserni 2011. aasta kahjumile ning pärssis olulisel määral ettevõtte 2012. aasta kasumlikkust.

Tegevusrisk. Ehitusprotsessis aset leidvate ootamatute kahjujuhtumite riski maandamiseks sõlmib kontsern kindlustusseltsidega koguriskikindlustuse lepingud. Üldpoliis sõlmatakse üheks aastaks ning see hüvitab tellijale, alltöövõtjatele ning kolmandatele isikutele ASi Merko Ehitus või tema alltöövõtja poolt tekitatud kahjud summas kuni 9,6 mln eurot. Objektidele, mille maksumus ületab 9,6 mln eurot või millele aastane poliis ei laiene (vesiehitus, raudtee-ehitus, sillad jne), kaardistatakse riskid täiendavalt ja igale objektile sõlmatakse selle eripära arvestav kindlustusleping. Projekteerimise töövõtulepingute sõlmimisel nõutakse alltöövõtjalt erialase vastutuse kindlustuslepingut või sõlmatakse omal kulul kindlustusleping, millega kaetakse projekteerimisest, ekslikest mõõtmistest, nõuannetest ja juhustest tulenevad kahjud. Riskide kaardistamisel, kindlustuslepingute sõlmimisel ning kahjujuhtumite käsitlemisel kasutatakse kindlustusmaakleri teenust. 2012. aastal esitati kindlustusseltside hüvitistaotlusi summas 0,96 mln eurot millest saadi kindlustushüvitisi summas 0,14 mln eurot.

Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiieraldis. 2012. aastal moodustati kontsernis garantiieraldisi kogusummas 0,70 mln eurot ning tehti väljamakseid 0,42 mln euro ulatuses. Aasta lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 1,23 mln eurot. Alltöövõtjate poolt tehtud tööde osas kõrvaldab garantiiajal ilmnevad vead alltöövõtja. Kriitiliste töövõttude puhul on töövõtulepingust tulenevate töövõtja lepinguliste kohustuste täitmine tagatud esimesel nõudmisel väljamakstavate pangagarantiidega või on nimetatud garantii summa ekvivalent peetud kinni alltöövõtjale tehtavatest maksetest.

Oluliseks osaks tegevusriskide juhtimisel on olukorra kaardistamine ning riskide ennetamine. Kontserni kuues suuremas ettevõttes on juurutatud ISO 9001/14001 juhtimissüsteemid ning emaettevõttes, Merko Infrast, Merko Tartus ning Läti ja Leedu tütarettevõtetes töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem OHSAS 18001. Kontsernis töötab 13 täiskohaga kvaliteedispetsialisti, kelle tööülesandeks on kvaliteedi, tööohutuse ning juhtimissüsteemide arendamine ning nende toimimise tagamine.

Krediidirisk. Seoses majanduskeskkonna stabiliseerumise ning avaliku sektori osakaalu suurenemisega tellijate struktuuris kontserni krediidirisk perioodil alanen ning selle taset võib pidada heaks. Tellija nõuete keskmine vâlde lühenes 2012. aastal 67 päevalt 51 päevani ja laekumata nõudeid kanti maha summas 21 tuhat eurot (2011: 652 tuhat eurot). 30 ja enam päeva tähtaja ületanud arvete kogusumma suurenes perioodil AS Merko Ehitus kontserni ettevõtete ületähtaegsete nõuete arvelt, samal ajal kui väliste nõuete summa vähenes ning oli bilansipäeva seisuga 0,66 mln eurot (2011: 0,81 mln eurot) ehk 2,4% kõigest nõuetest.

Juhtkond jälgib regulaarselt debitoorse võlgnevuse käitumist ning on seisukohal, et aastavahetuse võlgnevused ei sisalda ettevõtte jätkusuutlikkuse seisukohalt olulisi krediidiriske. Krediidiriskide haldamisel jälgitakse tähelepanelikult partnerite maksekäitumist, analüüsitakse nende finantsseisu ning vajaduse korral kaasatakse garandina tehingutesse kolmandaid isikuid. Tarnijatele tehtavate ettemaksete puhul nõutakse makse saajalt pangagarantii esitamist. Ettevõtte vabu rahalisi vahendeid hoitakse Swedbank ja SEB gruppi kuuluvate pankade üleöödeposiitides või tähtajalistes hoiustes.

Intressirisk. 31.12.2012 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 6,83 mln eurot, millest 3,94 mln eurot moodustasid lühiajalised laenud ja pikaajaliste kohustuste tagasimaksed 2013. aastal ning 2,89 mln eurot pikaajalised laenud ja kapitalirendi kohustused. Aastaga suurenes intressikandvate kohustuste maht 0,18 mln euro võrra ning aastalõpu seisuga moodustasid need 7,8% ettevõtte bilansimahust. Võetud kohustustest 0,84 mln eurot on fikseeritud intressiga kohustusi, sh 0,31 mln eurot pikaajalisi kohustusi. 5,99 mln eurot kohustusi on seotud ujuva baasintressiga, mis on täies ulatuses avatud Euribori või kohalike pankade sisemistele baasintressi määradele.

Juhtkonna hinnangul suuri muutusi baasintressides 2013. aastal ei ole oodata, turg on stabiilne ja jätkuvalt soodne laenuvõtjatele. Euribori võimalik muutus +/- 50 baaspunkti võrra tooks, sõltuvalt lepingujärgse intressi fikseerimise kuupäevast, endaga järgneva 12 kuu jooksul kaasa kontserni intressikulude muutuse kuni 25 tuhande euro võrra.

Lisaks baasintresside liikumise riskile kaasneb kohustuste refinantseerimisega majanduskeskkonna muutusest tingitud pankade poolt määratavate riskimarginaalide korrigeerimise risk. Juhtkonna hinnangul ei tohiks 2013. aastal toimuda pankade poolt pakutavate finantseerimistingimuste osas olulisi muutusi. Seisuga 31.12.2012 oli kontserni järgneva 12 kuu jooksul refinantseerimist vajavate ning seega riskimarginaali muutusele avatud kohustuste jääk 2,82 mln eurot, mis +/- 50 baaspunkti muudatuse korral mõjutaks kontserni aastast finantskulu +/- 14 tuhat eurot.

Likviidsusrisk. Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2012 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (*current ratio*) 1,4 (31.12.2011: 1,2) ning maksevõime kattekordaja (*quick ratio*) 1,2 (31.12.2011: 1,0). Täiendavalt lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediidasutustelt võetud käibekrediite ja faktooringlimiite. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogulimiidiga 2,91 mln eurot, sellest kasutatud osa oli 0,20 mln eurot ja faktooringkrediidi lepinguid kogulimiidiga summas 8,36 mln eurot, sellest kasutatud osa oli 1,54 mln eurot.

Vastavalt kehtivatele krediidlepingutele peab kontsern finantsinstitutsioonidele tasuma järgneva 12 kuu jooksul 3,94 mln eurot, millest 2,82 mln eurot ulatuses on plaanis lepinguid pikendada või refinantseerida. Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur: korralik omakapitali määr – 34,7% bilansimahust ning mõõdukas intressikandvate võlakohustuste osakaal – 7,8% bilansimahust, ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks ning vajadusel olemasolevate finantskohustuste pikendamise ja täiendavate käibevahendite kaasamise.

Valuutarisk. Kuna kontsern tegutseb peamiselt Eesti turul ning kõik müügilepingud on sõlmitud eurodes ning enamus alltöövõtte/tarneid toimub Euroopa Liidu siseselt ja on nomineeritud eurodes, siis peab juhtkond valuutariski mõju kontserni majandustulemustele ebaoluliseks.

Juriidilised riskid. Tulenevalt kontserni põhitegevusega seotud lepingute, regulatsioonide ning seaduste erinevast tõlgendusest eksisteerib risk, et mõni tellija, töövõtja või järelevalveorgan hindab ettevõtte tegevust lepinguliste kokkulepete või õigusaktidest tulenevate nõuete järgimisel ettevõttest erinevatel alustel ning vaidlustab ettevõtte tegevuse seaduslikkuse. Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.12.2012 moodustatud eraldi summas 0,07 mln eurot, sh moodustati 2012. aastal uusi eraldisi võimalike vaidluste ja kahjunõuete kulude katteks summas 0,02 mln eurot.

Ettevõtte ja inimesed

Aastaga jäi kontserni töötajate arv peaaegu muutumatuks ning seisuga 31.12.2012 oli kontsernis 733 töötajat. Töötajate maksti brutotöötasu 17,0 mln eurot, millest põhipalk moodustas 72,6% ning tulemustasud 27,4%. Võrreldes 2011. aastaga kasvas kontserni keskmine brutotöötasu 32% võrra, sh kasvas põhipalk 14% ja tulemustasud 125%.

Juhatus

Juhatus on ettevõtte juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ettevõtet. ASi Merko Ehitus Eesti juhatus on 5-liikmeline.

Tiit Roben - Sündinud 5. jaanuaril 1966. aastal. Lõpetanud Tallinnas tänase Mustamäe Gümnaasiumi (toona Tallinna 44. Keskkool) ning Tallinna Tehnikaülikooli tööstus- ja tsiviilehituse erialal. AS-is Merko Ehitus töötanud projektijuhina aastatel 1998-2002. Aastatel 2002-2008 töötanud AS Riverito ettevõttes E.L.L.Kinnisvara AS, 2005. aastast alates ettevõtte juhatuse liige, arendusdirektor. August 2008 – detsember 2011. aasta AS Merko Ehitus juhatuse esimees ning alates 1. jaanuarist 2012 AS Merko Ehitus Eesti juhatuse esimees, vastutades ettevõtte tegevuse juhtimise ja arendamise eest.

Jaan Mäe - Sündinud 26. septembril 1964. aastal. Lõpetanud Viljandi 5. keskkooli ning Tallinna Tehnikaülikooli tööstus- ja tsiviilehituse eriala. AS-is Merko Ehitus alates detsembrist 1997, olnud objektijuht, projektijuht, divisjonijuht ning juhatuse liige. Aastatel 2006-2010 oli AS-i Merko Ehitus ja mitmete kontserni kuuluvate ettevõtete nõukogu liige. Juuni 2010 kuni detsember 2011. aasta AS Merko Ehitus juhatuse liige, alates 1. jaanuarist 2012. aasta AS Merko Ehitus Eesti juhatuse aseesimees liige vastutades arendusvaldkonnas seatud eesmärkide saavutamise eest.

Alar Lagus - Sündinud 15. veebruaril 1969. aastal. Lõpetanud Rapla Keskkooli ja Tallinna Tehnikaülikooli keemiateaduskonna ühiskondliku toitlustamise organiseerimise ja tehnoloogia erialal. Peale ülikooli lõpetamist töötas kümme aastat erinevatel ametikohtadel Hansapangas. Jaanuar 2004 kuni august 2012. aasta töötas AS-is Merko Ehitus finantsvaldkonna juhina ning alates 09.12.2011 töötab AS-is Merko Ehitus Eesti finantsvaldkonna juhina ning vastutab ettevõtte finants- ja juhtimisarvestuse eest.

Veljo Viitmann - Sündinud 13. märtsil 1962. aastal. Lõpetanud Türi Keskkooli ja Tallinna Tehnikaülikooli ehitusteaduskonna autoteede ja sildade eriala. Aastatel 1994 kuni 2012 töötas AS-is Merko Ehitus juhatuse liikmena. Alates 1. jaanuarist 2012. aasta on AS Merko Ehitus Eesti juhatuse liige vastutades projektide eelarvestamise ja pakkumiste koostamise eest.

Andres Agukas - Sündinud 15. juulil 1965. aastal. Lõpetanud Pärnu- Jaagupi Keskkooli ja Tallinna Tehnikaülikooli autoteede erialal. AS-is Merko Ehitus alustas 2. veebruaril 1998. aastal insenerehituse valdkonna esimese töötajana. Oktoober 2005 kuni detsember 2011 AS Merko Ehitus juhatuse liige, alates 1. jaanuarist 2012. aasta on AS-i Merko Ehitus Eesti juhatuse liige ja vastutab kogu ehitusteenuse valdkonna eest.

Ettevõtte nõukogu määrab ettevõtte ainuaktsionär – AS Merko Ehitus. Nõukogu planeerib ettevõtte tegevust ja korraldab ettevõtte juhtimist ning teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. ASi Merko Ehitus nõukogu on 4-liikmeline: **Andres Trink** (nõukogu esimees), **Tõnu Toomik**, **Teet Roopalu** ja **Taavi Ojala**.

ASi Merko Ehitus Eesti juhatus deklareerib ja kinnitab, et 2012. majandusaasta tegevusaruanne annab juhtkonna parima teadmise kohaselt õige ja õiglase ülevaate ettevõtja ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtlustuste kirjeldust.

Tiit Roben juhatusesimees



22.04.2013

Jaan Mäe juhatuseliige



22.04.2013

Andres Agukas juhatuseliige



22.04.2013

Veljo Viitmann juhatuseliige



22.04.2013

Alar Lagus juhatuseliige



22.04.2013

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2012	2011
Müügitulu	3	194 657	165 563
Müüdnud toodangu kulu	4	(182 328)	(166 728)
Brutokasum (-kahjum)		12 329	(1 165)
Turustuskulud	5	(1 587)	(1 591)
Üldhalduskulud	6	(5 337)	(3 979)
Muud äritulud	7	613	374
Muud ärikulud	8	(244)	(4 755)
Äri kasum (-kahjum)		5 774	(11 116)
Finantstulud	9	58	48
Finantskulud	10	(415)	(644)
Kahjum ühisettevõtetele	19	(23)	(7)
Kasum (kahjum) enne maksustamist		5 394	(11 719)
Perioodi puhaskasum (-kahjum)		5 394	(11 719)
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist (-kahjumist)		5 408	(11 647)
sh mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist (-kahjumist)		(14)	(72)
Perioodi koondkasum (-kahjum)		5 394	(11 719)
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist (-kahjumist)		5 408	(11 647)
sh mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist (-kahjumist)		(14)	(72)
Puhaskasum (-kahjum) emaettevõtte aktsia kohta (eurodes)	11	54,08	-116,47

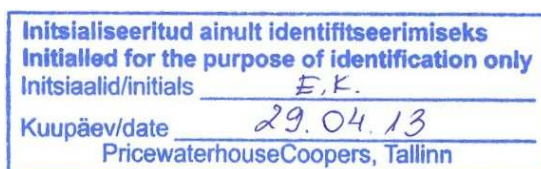
Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 16-61 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2012	31.12.2011
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	13	16 130	7 989
Lühiajalised deposiidid	14	-	140
Nõuded ja ettemaksud	15	46 686	49 082
Varud	17	9 080	9 821
		71 896	67 032
Põhivara			
Ühisettevõtete aktsiad või osad	19	1	27
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	20	2 171	1 438
Kinnisvarainvesteeringud	21	687	805
Materiaalne põhivara	22	11 208	12 400
Immateriaalne põhivara	23	1 351	1 415
		15 418	16 085
VARAD KOKKU		87 314	83 117
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	25	3 943	1 685
Võlad ja ettemaksud	26	45 578	50 892
Lühiajalised eraldised	27	3 329	4 380
		52 850	56 957
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	25	2 891	4 967
Muud pikaajalised võlad	28	1 272	790
		4 163	5 757
KOHUSTUSED KOKKU		57 013	62 714
OMAKAPITAL			
Mittekontrolliv osalus		1 342	1 356
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital	30	20 100	100
Muud reservid	30	71 557	-
Jaotamata kasum	30	(62 698)	18 947
		28 959	19 047
OMAKAPITAL KOKKU		30 301	20 403
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		87 314	83 117

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 16-61 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Mitte-	Kokku
	Aksia- kapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku	kontrolliv osalus	
Saldo 31. 12.2010	100	-	30 594	30 694	1 428	32 122
Perioodi puhaskasum	-	-	(11 647)	(11 647)	(72)	(11 719)
Perioodi koondkasum kokku	-	-	(11 647)	(11 647)	(72)	(11 719)
Saldo 31.12.2011	100	-	18 947	19 047	1 356	20 403
Saldo 31.12.2011	100	-	18 947	19 047	1 356	20 403
Perioodi puhaskasum	-	-	5 408	5 408	(14)	5 394
Perioodi koondkasum kokku	-	-	5 408	5 408	(14)	5 394
Aksiakapitali mitterahaline sissemaks	20 000	14 957	(34 957)	-	-	-
Vabatahtliku reservi sissemaks		56 600	-	56 600	-	56 600
Restruktureerimisel valdkonna omandamine	-		(52 096)	(52 096)	-	(52 096)
Tehingud omanikega kokku (lisa 30)	20 000	71 557	(87 053)	4 504	-	4 504
Saldo 31.12.2012	20 100	71 557	(62 698)	28 959	1 342	30 301

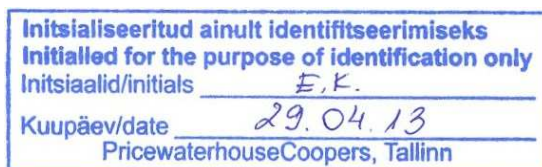
Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 16-61 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2012	2011
Äritegevus			
Ärikasum		5 774	(11 116)
Korrigeerimised:			
põhivara kulum ja väärtuse langus	21-23	2 250	1 853
(kasum) kahjum põhivara müügist	7	(101)	(108)
valmidusastme meetodil kajastatud ehituslepingutega	31	(994)	1 982
seotud nõuete ja kohustuste muutus	7	(206)	(131)
intressitulude äritegevusest	27	1 489	(1 156)
eraldiste muutus		(4 384)	(13 303)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	17	837	13 367
Varude muutus		(9 128)	13 219
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		307	412
Saadud intressid		(400)	(1 173)
Makstud intressid	10,26	-	20
Muud finantstulud		-	20
Äritegevuse rahavoog kokku		(4 556)	3 866
Investeeringustegevus			
Muude finantsinvesteeringute soetus	20	(14)	(140)
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid		-	(140)
Muude finantsinvesteeringute müük	14	140	2 651
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid		140	2 651
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-	(59)
Materiaalse põhivara soetus	22	(624)	(926)
Materiaalse põhivara müük	7,22	145	1 383
Immateriaalse põhivara soetus	23	(11)	(61)
Immateriaalse põhivara müük		-	3
Tegevusvaldkonna soetus		(43 557)	-
Saadud intressid (sh pangast)	9,15	1	20
Saadud dividendid	19	3	59
Investeeringustegevuse rahavoog kokku		(43 917)	2 930
Finantseerimistegevus			
Saadud laenud	25	367	218
Laenude tagasimaksed	25	(999)	(1 590)
Faktooringud	25	1 544	-
Müük-tagasirent kapitalirendi tingimustel		-	65
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	25	(898)	(1 723)
Aktsiate emiteerimine		56 600	-
Finantseerimistegevuse rahavoog kokku		56 614	(3 030)
Rahavood kokku		8 141	3 766
Raha ja rahaekvivalentide muutus		8 141	3 766
Üle 3-kuulised lühiajaliste deposiitide muutus	14	(140)	(2 511)
Kokku muutus		8 001	1 255
Raha ja rahaekvivalendid perioodi alguses	13	7 989	4 223
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi alguses	14	140	2 651
Kokku perioodi alguses		8 129	6 874
Raha ja rahaekvivalendid perioodi lõpul	13	16 130	7 989
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi lõpul		-	140
Kokku perioodi lõpus	14	16 130	8 129

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 16-61 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



LISAD

Lisa 1 Olulised arvestuspõhimõtted

1.1. Üldine informatsioon

ASi Merko Ehitus Eesti (edaspidi: emaettevõtte) ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos: kontsern) ning kontserni ühisettevõtte 31. detsembril 2012 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 29. aprillil 2013.

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

AS Merko Ehitus Eesti on Eesti Vabariigis registreeritud aktsiaselts (äriregistri kood: 12203636, aadress: Järvevana tee 9G, Tallinn) ja tegutseb Eestis. Põhitegevusaladeks on ehituse peatöövõtt ja ehitustegevus.

2011. aasta 28. novembril asutas AS Merko Ehitus tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti, kuhu viidi kontsernisese restruktureerimise käigus alates 1. jaanuarist 2012 üle kogu ehitustegevus Eestis. Vastavalt restruktureerimise kavale anti bilansipäevajärgselt üle veel seitsme Eestis tegutseva tütarettevõtte osalused. Nendeks ettevõteteks olid AS Merko Infra, AS Gustaf, AS Merko Tartu, Tallinna Teede AS, OÜ Gustaf Tallinn, OÜ Fort Ehitus ja OÜ Mineraal.

2012. aasta 10. detsembril registreeriti AS Merko Ehitus Eesti Leedu filiaal.

Emaettevõtte AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõtteks, kes iseseisvalt tootmistevõimega ei tegele, kellele kuuluvad 100%lised osalused ehitusettevõtetes Eestis, Lätis ja Leedus ning kinnisvaraarenduse äriüksus koos kinnisvara omavate äriühingutega.

1.2. Aastaaruande koostamise alused

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

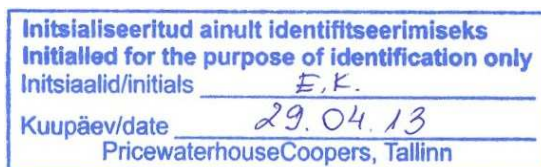
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

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

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

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi.

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



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

a. Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 1. jaanuaril 2012 alanud aruandeaastal, ei ole eeldatavasti olulist mõju kontsernile.

b. Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2013 või hilisematel perioodidel ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

IFRS 12 "Avalikustamise nõuded osaluste kohta teistes ettevõtetes", rakendub 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Standard rakendub ettevõtetele, kellel on osalused tütar- ja sidusettevõttes, ühisettevõtmises, sidusettevõttes või konsolideerimata struktureeritud üksuses; see asendab IAS 28s „Investeeringud sidusettevõtetesse” praegu sisalduvad avalikustamise nõuded. IFRS 12 nõuab ettevõtetelt sellise informatsiooni avalikustamist, mis aitaks finantsaruande lugejatel hinnata tütar- ja sidusettevõtetes, ühisettevõtmistes ja konsolideerimata struktureeritud üksustes osaluste olemust ja osalustega seotud riske ja finantsmõjusid. Nende eesmärkide täitmiseks nõuab uus standard erinevate valdkondade kohta info avalikustamist, sh tuleb avalikustada (i) olulised otsused ja hinnangud, mida tehti määramaks, kas ettevõtte kontrollib, ühiselt kontrollib või omab olulist mõju teise ettevõtte üle; (ii) rohkem infot mittekontrollivale osalusele kuuluva osa kohta kontserni tegevustes ja rahavoogudes; (iii) summeeritud finantsinformatsioon tütar- ja sidusettevõtete kohta, milles on olulised mittekontrollivad osalused; ja (iv) detailne info osaluste kohta konsolideerimata struktureeritud üksustes. Kontsern hindab standardi mõju finantsaruandele.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju kontsernile.

1.4. Konsolideerimine

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

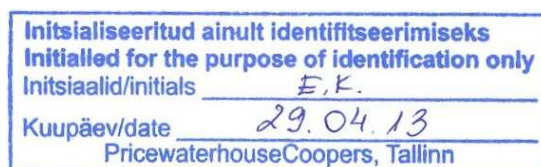
Konsolideerimisel on elimineeritud kontsernisestest tehingute tagajärjel tekkinud nõuded ja kohustused, tulud ja kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad ühtseid arvestuspõhimõtteid.

1.5. Äriühendused

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

Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mitte-kontrolliva osaluse ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosaluse õiglase väärtuse (omandamise kuupäeva seisuga) summa ületab



kontserni osalust omandatud eristatavates varades ja ülevõetud kohustustes, kajastatakse vahe firmaväärtusena. Kui eelnimetatud summa on soodusostude puhul väiksem kui omandatud tütarettevõtte netovarade õiglane väärtus, kajastatakse vahe kohehelt koondkasumiaruandes.

Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele juhul, kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest (lisa 1.10).

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

Tehingud mittekontrolliva osalusega

Kontsern käsitleb tehinguid mittekontrolliva osalusega kui tehinguid teiste osalejatega kontserni omakapitalis. Kui mittekontrollivalt osaluselt ostetud osalus tütarettevõtte netovarade bilansilises väärtuses erineb ostuhinnast, kajastatakse vahe omakapitalis. Mittekontrollivale osalusele müükidelt tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse samuti omakapitalis.

1.6. 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.

1.7. Ühiselt kontrollitavad tegevused

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

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

1.8. Välisvaluuta

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

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

1.9. Finantsvarad

Kontsernis kajastatakse finantsvarade oste ja müüke tehingupäeval.

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist liigitatakse kontsernis investeeringuid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglasel 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 õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande ja müügiootel finantsvarad. Samuti ei ole ettevõtte tuletistehinguid.

Laenud ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenud ja nõuded kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana. Laenud ja nõuded võetakse esmalt arvele nende õiglasel väärtuses ilma tehingukuludeta. Pärast esmast arvele võtmist kajastab kontsern laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused), arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades 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.1.10).

1.10. Vara väärtuse langus

Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses

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

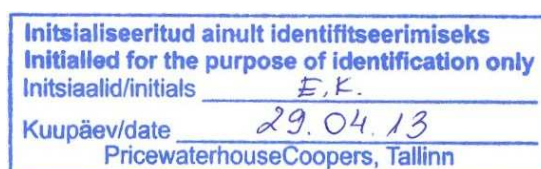
- võlgniku olulised finantsraskused;
- lepingutingimuste rikkumine, sealhulgas maksete mittetähtaegne laekumine;
- tõenäosus, et võlgnik on pankrotti minemas;
- finantsvara aktiivse turu kadumine seoses finantsraskustega;
- teadaolev informatsioon, mis viitab olulisele langusele finantsvara või finantsvarade 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 nüüdsväärtuse (välja arvatud tuleviku allahindlused, mis on juba arvesse võetud) vahena, mis on diskonteeritud finantsvara esialgse sisemise intressimäära abil. Vara bilansilist maksumust vähendatakse läbi nõuete allahindluse konto ja tekkinud kahju kajastatakse kasumiaruandes.

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

Mittefinantsvarad

Määramatu kasuliku elueaga immateriaalset vara ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes selle bilansilist maksumust kaetava väärtusega. Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum



kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Allahinnatud mittefinantsvarasid vaadatakse üle igal bilansipäeval ning vajadusel allahindlus tühistatakse v.a firmaväärtuse allahindlus.

1.11. Varud

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

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

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

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

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

1.12. 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.

1.13. Materiaalne põhivara

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

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	E.K.
Kuupäev/date	29.04.13
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

- ehitised 10-33,3 aastat;
- masinad ja seadmed 2-20 aastat;
- muu materiaalne põhivara 2,5-5 aastat;
- hoonestusõigused 50 aastat.

Maad ei amortiseerita.

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

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

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

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

1.14. Immateriaalne põhivara

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

Tarkvara ja infosüsteemid

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

1.15. Kapitali- ja kasutusrent

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

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

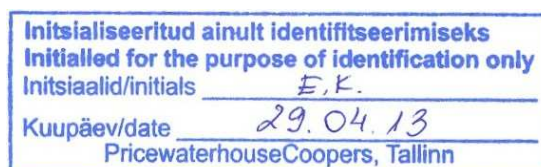
Kapitalirendi kohustust vähendatakse põhiosa tagasimaksetega, rendimaksete intressikulu kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kasutusrendimaksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

1.16. Finantskohustused

Kõik kontserni finantskohustused kuuluvad kategooriasse „muud finantskohustused korregeeritud soetusmaksumuses“.

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenukohustused ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglases väärtuses ja kajastatakse hiljem korregeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on



Üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

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

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

Faktooring

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

1.17. Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekib edasilükkunud tulumaksukohustus. 2013. aastal on väljamakstavate dividendide maksumääraks 21/79 (2012. aastal kehtis samuti maksumäär 21/79) netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

1.18. Töötajate hüvitised

Töösuhete lõpetamise hüvitised

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

Kasumi jagamise ja preemia skeemid

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

1.19. Eraldised

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

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

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

Ehituslepingutest eeldatavalt tulenev kahjum tuleb kajastada kohehelt kuluna. Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatakse eraldis vastavalt lõpuleviimata ehituslepingute osadele (lisa 1.21).

1.20. Tulu

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses.

Tulu ehitusteenuse osutamisest kajastatakse vastavalt valmidusastme meetodile (lisa 1.21) lähtudes IAS 11 *Ehituslepingud* nõuetest. Tulu kinnisvara arendusprojektide müügist (eramud, korterid, büroopinnad jne, mis on ehitatud Merko Ehitus Eesti 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.

1.21. Lõpetamata ehituslepingud

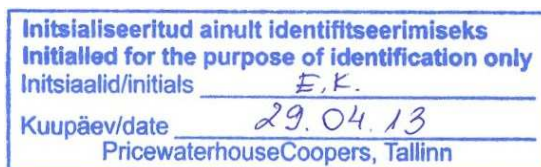
Lõpetamata ehitusteenuste lepingute tulud ja kulud on viidud vastavusse valmidusastme meetodil. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest. Lepingute tegelikud kulud koosnevad ehituslepingu otse- ja üldkuludest.

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

Kui on tõenäoline, et lepingu kogukulud ületavad lepingu kogutulust, kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohehelt kasumiaruandes.

1.22. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud finantsseisundi aruandes üllikviidseid ja väga väikese väärtuse muutumise riskiga vahendeid, näiteks sularaha kassas, raha arvelduskontodel ja kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid. Juhtkond käsitleb üle 3-kuulisi tähtajalisi pangadeposiite investeeringutena ning ei kajasta neid raha



koosseisus. Rahavoogude aruandes on lisaks raha ja selle ekvivalentidele muutustele esitatud lühiajaliste üle 3-kuuliste tähtajaliste pangadeposiitide muutus, sest nimetatud deposiite on võimalik vajadusel kohe kasutada ilma olulise mõjuta kontserni finantsseisundile.

Rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudset meetodit.

1.23. Tingimuslikud kohustused

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

1.24. 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.

1.25. Bilansipäevajärgsed sündmused

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

1.26. Dividendid

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

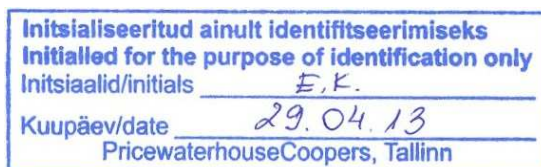
1.27. Segmentiaruandlus

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

Kontserni juhatus jälgib tegevust lähtudes sisemisest juhtimisinformatsioonist järgmiste segmentide lõikes:

- üldehitus,
- insenerehitus,
- teedehitus,
- kinnisvaraarendus,
- muud.

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



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

Lisa 2 Juhtkonnapoolsed hinnangud

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

Nõuete hindamine

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

Garantiikohustuste eraldis

Garantiikohustuste eraldise määramisel lähtutakse ettevõtte garantiitööde statistilisest kulust.

Varude allahindlus

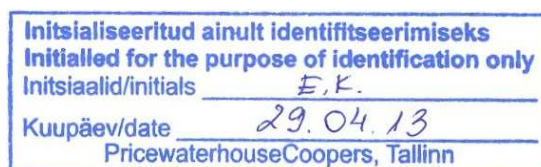
Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitis) kaupa. Iga objektile koostatakse tema eripärast (kasutamise sihtotstarve ja kehtiv/kehtestamisel olev ehitusõigus) tulenev äriplaan ning võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus), hindab kontsern tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu madalast likviidsusest, sõltub neto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest. Varude allahindluse tundlikkuse test näitas, et neto realiseerimisväärtuse ülehindamisel 10% võrra (varade realiseerimisel on tulud juhtkonna hinnangust 10% võrra väiksemad) oleks ettevõtte 2012. aasta varude allahindlus olnud 429 tuhande euro (2011: 752 tuhande euro) võrra suurem, sh maa müügiks 171 tuhat eurot (2011: 294 tuhat eurot), lõpetamata toodang 160 tuhat eurot (2011: 294 tuhat eurot), valmistoodang 97 tuhat eurot (2011: 164 tuhat eurot) ja kinnisvara soetamisega seotud ettemaksed 1 tuhat eurot (2011: kinnisvara soetamisega seotud ettemakseid ei olnud). Väärtuse alahindamisel 10% võrra (varade realiseerimisel on tulud 10% võrra suuremad) oleks 2012. aasta varude allahindlus valmistoodangu osas olnud 97 tuhande euro (2011: 164 tuhande euro) 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 31.12.2012 on lõpetamata ehitusteenuste valmidusastme hindamise tulemusena kahjumlike lepingute eraldise summa 1 885 tuhat eurot (2011: 3 364 tuhat eurot) (lisa 27). Riskianalüüs näitas, et muutus hinnangus ehituslepingute täitmiseks tehtavate kulude osas +/-5% tooks kaasa puhaskasumi muutuse vastavalt -29 119/+12 338 tuhat eurot (2011: -22 419/+11 287 tuhat eurot).

Materiaalse põhivara kasuliku eluea määramine

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



Materiaalse ja immateriaalse põhivara hindamine

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad võimalikud allahindlused. Juhtkonna hinnangul ei erine kinnisvarainvesteeringute raamatupidamislik väärtus seisuga 31.12.2012 oluliselt nende õiglasest väärtusest. Juhtkonna poolt antud hinnang kinnisvarainvesteeringute õiglasele väärtusele tugineb varaobjektide olemasoleval turuväärtusel. Turuväärtuseks loetakse hinnangulist summat, mille korral on hindamise kuupäeval varaobjekti võimalik vahetada sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisse ei kaasatud ettevõtteväliseid eksperte. Turuväärtus on valdavalt hinnatud turutehingute baasil.

Laenukasutuse kulutuste kajastamine

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

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

2012. aastal tehtud laenukasutuse kuludest kapitaliseeriti 3 tuhat eurot (2011: laenukasutuse kuludid ei kapitaliseeritud).

Lisa 3 Tegevussegmentid
tuhandetes eurodes

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

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

2012	lisa	Üldehitus	Insener-ehitus	Teede-ehitus	Kinnis-vara-arendus	Muud	Segmentid kokku
Segmenti müügitulu		62 165	129 849	54 751	927	2 151	249 843
Segmentidevaheline müügitulu		(17 495)	(27 633)	(9 599)	-	(458)	(55 185)
Müügitulu välisklientidelt		44 670	102 216	45 152	927	1 693	194 658
Kulum	4	(38)	(488)	(1 034)	(34)	(488)	(2 082)
Eraldise moodustamine	27	(341)	(364)	(148)	-	(1)	(854)
Kasum (kahjum) ühisettevõtetelt	19	-	-	-	(23)	-	(23)
Muud finantstulud (-kulud)	9,10	(38)	(27)	(87)	(17)	(2)	(171)
sh intressikulud		(38)	(27)	(87)	(17)	(2)	(171)
Maksustamiseelne kasum (kahjum)		2 709	8 169	1 672	23	(385)	12 188
Segmentide vara		9 953	24 976	24 612	7 712	1 572	68 825
2011	lisa	Üldehitus	Insener-ehitus	Teede-ehitus	Kinnis-vara-arendus	Muud	Segmentid kokku
Segmenti müügitulu		36 460	104 386	51 076	2 945	2 303	197 170
Segmentidevaheline müügitulu		(3 172)	(19 058)	(8 716)	-	(661)	(31 607)
Müügitulu välisklientidelt		33 288	85 328	42 360	2 945	1 642	165 563
Kulum	4	(38)	(180)	(1 158)	(2)	(330)	(1 708)
Varude allahindluste tühistamine		-	-	-	252	-	252
Eraldise moodustamine	27	(222)	(492)	(2 833)	-	-	(3 547)
Kasum (kahjum) ühisettevõtetelt	19	-	-	-	(7)	-	(7)
Muud finantstulud (-kulud)	9,10	(10)	(12)	-	(122)	(50)	(194)
sh intressikulud		(10)	(12)	-	(122)	(50)	(194)
Maksustamiseelne kasum (kahjum)		956	3 546	(5 726)	198	(339)	(1 365)
Segmentide vara		6 875	30 453	25 031	8 542	4 127	75 028

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara summas 18 489 tuhat eurot (2011: 8 089 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, laenuid v.a laenuid sidus- ja ühisettevõtetele, maksude ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

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

	lisa	2012	2011
Maksustamiselne kasum (kahjum)		12 188	(1 365)
Jaotamata kulud (tulud)			
turustuskulud		(1 587)	(1 591)
üldhalduskulud		(5 337)	(3 979)
sh eraldiste moodustamine	6	(15)	(56)
muud ärikulud ja -tulud		317	(4 382)
finantskulud ja -tulud	9	(187)	(402)
sh intressitulud		58	28
intressikulud		(244)	(450)
Kokku kasum enne maksustamist		<u>5 394</u>	<u>(11 719)</u>

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

Müügitulu klientide asukoha järgi

	2012	2011
Eesti	181 840	165 563
Prantsusmaa	7 773	-
Soome	5 021	-
Saksamaa	23	-
Kokku	<u>194 657</u>	<u>165 563</u>

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

	31.12.2012	31.12.2011
Eesti	13 246	14 620
Kokku	<u>13 246</u>	<u>14 620</u>

Lisa 4 Müüdnud toodangu kulu
tuhandetes eurodes

	2012	2011
Ehitusteenused	102 955	87 368
Materjal	34 836	43 087
Ostetud kaubad müügiks	2 057	1 192
Tööjõukulu	18 549	14 145
Ehitusmehhanismid ja transport	11 407	10 711
Projekteerimine	878	1 553
Kinnisvara halduskulud	16	25
Kulum (lisad 21-23)	2 083	1 708
Varude allahindlus (lisa 17)	-	(397)
Eraldised (lisa 29)	854	649
Muud kulud	8 693	6 687
Müüdnud toodangu kulu kokku	182 328	166 728

Lisa 5 Turustuskulud
tuhandetes eurodes

	2012	2011
Tööjõukulu	1 191	1 034
Kulum (lisad 21-23)	15	13
Reklaam, sponsorlus	119	200
Transport	130	149
Ehituskonkursid	32	40
Muud kulud	100	155
Turustuskulud kokku	1 587	1 591

Lisa 6 Üldhalduskulud
tuhandetes eurodes

	2012	2011
Tööjõukulu	3 397	1 970
Kulum (lisad 21-23)	142	131
Arvutustehnika ja tarkvara	332	267
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	132	400
Transport	301	256
Kontorikulud, sideteenused	684	679
Eraldised (lisa 29)	15	56
Muud kulud	334	220
Üldhalduskulud kokku	5 337	3 979

Lisa 7 Muud äritulud
tuhandetes eurodes

	2012	2011
Kasum materiaalse põhivara müügist	101	108
Saadud leppetrahvid, viivised	83	57
Saadud kindlustushüvitised	50	8
Laekunud ebatõenäolised nõuded	7	18
Intressitulud äritegevusest	206	131
Muud tulud	166	52
Muud äritulud kokku	613	374

Lisa 8 Muud ärikulud
tuhandetes eurodes

	2012	2011
Kahjum valuutakursi muutustest	-	5
Trahvid seaduse alusel	2	1
Muud trahvid, viivised	68	26
Ühingute liikmemaksud	16	17
Kingitused, annetused	36	119
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu (lisa 34)	89	62
Muud ärikulud	33	4 525
Muud ärikulud kokku	244	4 755

Lisa 9 Finantstulud
tuhandetes eurodes

	2012	2011
Intressitulud	58	28
Kasum valuutakursi muutustest	-	20
Finantstulud kokku	58	48

Lisa 10 Finantskulud
tuhandetes eurodes

	2012	2011
Intressikulud	415	644
Finantskulud kokku	415	644

Lisa 11 Puhaskasum aktsia kohta

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

	2012	2011
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (-kahjum) (tuhandetes eurodes)	5 408	(11 647)
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	100	100
Tavapuhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	54,08	(116,47)

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

Lisa 12 Dividendid aktsia kohta

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on üldkoosoleku poolt kinnitatud. Kasumi jaotamise ettepaneku kohaselt 2013. aastal dividende ei maksta.

2012. aastal emaettevõtte AS Merko Ehitus Eesti dividende ei maksnud.

Lisa 13 Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	16	9
Arvelduskontod	466	3 476
Üleöö pangadeposiidid	15 648	4 504
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 34)	16 130	7 989

Seisuga 31.12.2012 oli üleöö pangadeposiitide kaalutud keskmine intress 0,06% (31.12.2011: 0,12%).

Lisa 14 Lühiajalised deposiidid

tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Üle 3-kuulised tähtajalised pangadeposiidid (lisa 34)	-	140

Üle 3-kuuliste tähtajaliste pangadeposiitide kaalutud keskmine intress oli 2011: 1,3% ja keskmine kestvus seisuga 31.12.2011 oli 1 187 päeva.

Lisa 15 Nõuded ja ettemaksed
tuhandetes eurodes

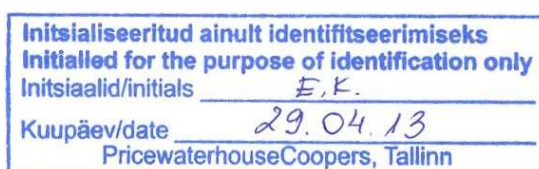
	31.12.2012	31.12.2011
Nõuded ostjate vastu (lisa 34)		
ostjatelt laekumata arved	27 397	31 145
sh seotud osapooltelt (lisa 32)	3 027	1 500
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(78)	(10)
	27 319	31 135
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	202	63
	202	63
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 31,34)	17 440	14 921
Muud lühiajalised nõuded		
lühiajalised laenud (lisad 16, 34)	129	1 728
intressinõuded (lisad 34)	11	51
sh seotud osapooltelt (lisa 32)	-	2
muud lühiajalised nõuded (lisad 34)	148	50
sh seotud osapooltelt (lisa 32)	1	-
	288	1 829
Ettemaksed teenuste eest		
ettemaksed ehitusteenuste eest	734	658
ettemakstud kindlustusmaksed	398	285
muud ettemakstud kulud	305	191
	1 437	1 134
Nõuded ja ettemaksud kokku	46 686	49 082

Nõuded ostjate vastu maksutähtaegade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
Maksetähtaeg saabub 01.01.2013 - 31.03.2013	16 419	60%	21 285	68%
Maksetähtaeg saabub 01.04.2013 - 31.12.2013	3 797	14%	4 054	13%
Üle tähtaja 1-30 päeva	4 510	16%	4 945	16%
Üle tähtaja 31-60 päeva	210	1%	110	0%
Üle tähtaja 61-90 päeva	57	0%	128	0%
Üle tähtaja 91-120 päeva	40	0%	260	1%
Üle tähtaja 121-180 päeva	2 177	8%	137	1%
Üle tähtaja üle 180 päeva	187	1%	226	1%
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 34)	27 397	100%	31 145	100%
Avaliku sektori osakaal nõuetest ostjate vastu	9 105	33%	16 606	53%

2012. aastal oli tellijate maksedistsipliin samal tasemel võrreldes 2011. aastaga. Üle tähtaja arvete osakaal suurenes aastaga 19,0%lt kogunõuetest 26,0%ni. 2012. aastal kajastas kontsern ebatõenäoliselt laekuvaid arveid 89 tuhat eurot (2011: 63 tuhat eurot) ning kandis maha laekumata arveid summas 21 tuhat eurot (2011: 652 tuhat eurot). Juhtkonna hinnangul on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded tasutakse ostjate poolt. Bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 7 181 tuhat eurot.

Ettevõtte krediidiriski osas vaata detailsemalt lisa 34.



Lisa 16 Antud laenud

tuhandetes eurodes

	2012	2011
Laenud mitteseotud juriidilistele isikutele		
Laenu jääk aasta alguses	3 032	1 467
Nõude ümberliigitamine antud laenuks	2 658	4 481
Laekunud	(5 561)	(2 916)
Laenu jääk aasta lõpus	129	3 032
sh lühiajaline osa (lisa 15)	129	1 728
pikaajaline osa 1...5 aastat (lisa 20,34)	-	1 304
Keskmine sisemine intressimäär 7,5% (2011: 6,5%)		
Antud laenud kokku		
Laenu jääk aasta alguses	3 032	1 467
Nõude ümberliigitamine antud laenuks	2 658	4 481
Laekunud	(5 561)	(2 916)
Laenu jääk aasta lõpus	129	3 032
sh lühiajaline osa (lisa 34)	129	1 728
pikaajaline osa 1...5 aastat (lisa 20, 34)	-	1 304

Kõik bilansipäeva seisuga kajastatud antud laenud on hea kvaliteediga.

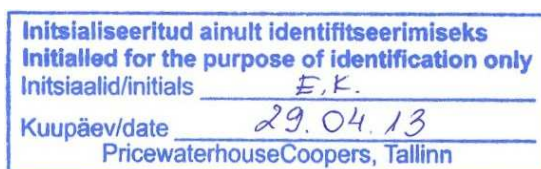
Lisa 17 Varud

tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Tooraine ja materjal	559	792
Lõpetamata toodang	3 169	2 943
Valmistoodang	972	1 658
Müügiks ostetud kaubad	4 144	4 199
ostetud kinnistud müügiks	3 144	3 144
ostetud muud kaubad müügiks	1 000	1 055
Ettemaksed varude eest	236	229
ettemaksed tarnijatele kinnisvara (varude) eest	10	-
ettemaksed tarnijatele muude varude eest	226	229
Varud kokku	9 080	9 821

Seisuga 31.12.2012 varudele allahindlusi ei ole teostatud.

Seisuga 31.12.2012 on laenude tagatisteks panditud varusid kokku summas 3 633 tuhat eurot (31.12.2011: 4530 tuhat eurot) (lisa 29).



Lisa 18 Tütarettevõtete aktsiad ja osad

ASi Merko Ehitus Eesti tütarettevõtted

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2012	31.12.2011		
AS Gustaf	85	85	Pärnu	ehitus
AS Merko Infra	100	100	Tallinn	ehitus
AS Merko Tartu	66	66	Tartu	ehitus
OÜ Fort Ehitus	75	75	Harjumaa, Viimsi vald	ehitus
OÜ Gustaf Tallinn	80	80	Tallinn	ehitus
OÜ Mineraal	100	100	Tallinn	kaevandamine
Tallinna Teede AS	100	100	Tallinn	teedehitus

2011. aasta detsembris tehti Tallinna Teede ASi aktsiakapitali täiendavaid sissemakseid summas 1 186 tuhat eurot.

Lisa 19 Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad ja osad

ASi Merko Tartu ühisettevõtte

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2012	31.12.2011		
OÜ Kortermaja	50	50	Tartu	kinnisvara

tuhandetes eurodes

	Inves- teering 31.12.2011	Muutused 2012. aastal		Inves- teering 31.12.2012
		kahjum ettevõtetelt	dividendid	
OÜ Kortermaja	27	(23)	(3)	1
Ühisettevõtted kokku	27	(23)	(3)	1

tuhandetes eurodes

	Inves- teering 31.12.2010	Muutused 2011. aastal		Inves- teering 31.12.2011
		kahjum ettevõtetelt	dividendid	
OÜ Kortermaja	93	(7)	(59)	27
Ühisettevõtted kokku	93	(7)	(59)	27

Ühisettevõtteid tuhandetes eurodes	Varad 31.12. käibe- vara	Kohustused 31.12. lühiajalised	Oma- kapital 31.12.	Tulud	Kulud	Puhas- -kahjum
2012						
OÜ Kortermaja	6	3	3	51	97	(46)
Kokku	6	3	3	51	97	(46)
2011						
OÜ Kortermaja	68	14	54	140	188	(48)
Kokku	68	14	54	140	188	(48)

Lisa 20 Muud pikaajalised laenud ja nõuded
tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Pikaajalised laenud (lisad 16, 34)	-	1 304
Pikaajalised pangadeposiidid (lisa 34)*	48	-
Pikaajalised ostjatelt laekumata arved	2 122	2
Muud pikaajalised nõuded**	1	132
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	2 171	1 438

* Pikaajaline pangadeposiit summas 35 tuhat eurot tähtajaga kuni 27. juuni 2018 intressimääraga 5,35% on panditud ehituslepingu tellijale antud garantii tagatiseks. Deposiit summas 12 tuhat eurot on tähtajaga 12. jaanuar 2016 intressimääraga 2,0%. Deposiit summas 1 tuhat eurot on tähtajaga 23. juuli 2017 intressimääraga 0,66%.

** 2006. aastal müüs AS Merko Ehitus 25% tütarettevõtte AS Gustaf aktsiatest. Nõuet on diskonteeritud 5%lise intressimääraga ja selle lõplik tasumise tähtaeg oli 01. mai 2013. 2013. aasta jaanuaris toimus AS Merko Ehitus Eesti poolt mitterahaline AS Gustaf aktsiate tagasiost nõudega tasaarveldamise teel.

Lisa 21 Kinnisvarainvesteeringud
tuhandetes eurodes

	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2010	857	857
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	(75)	(75)
Jääkmaksumus 31.12.2010	782	782
Soetamine	59	59
Kulum	(36)	(36)
Jääkmaksumus 31.12.2011	805	805
Soetusmaksumus 31.12.2011	915	915
Akumuleeritud kulum 31.12.2011	(110)	(110)
Jääkmaksumus 31.12.2011	805	805
Ümberliigitamine	(84)	(84)
Kulum	(34)	(34)
Jääkmaksumus 31.12.2012	687	687
Soetusmaksumus 31.12.2012	787	831
Akumuleeritud kulum 31.12.2012	(100)	(144)
Jääkmaksumus 31.12.2012	687	687

Seisuga 31.12.2012 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest (31.12.2011: kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest). Õiglane väärtus on valdavalt hinnatud turutehingute baasil.

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

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		
Aruandeperioodi renditulu	68	65
Järgmiste perioodide renditulu:	161	228
renditulu järgmisel aastal	59	67
renditulu 1...5 aastal	102	161

Seisuga 31.12.2012 on laenude tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 607 tuhat eurot (31.12.2011: 642 tuhat eurot) (lisa 29).

Lisa 22 Materiaalne põhivara
tuhandetes eurodes

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpeta- mata ehitus ja ette- maksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2010	621	1 956	16 162	4 051	-	22 790
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	-	(446)	(6 708)	(1 871)	-	(9 025)
Jääkmaksumus 31.12.2010	621	1 510	9 454	2 180	-	13 765
Soetamine	-	34	1 207	351	14	1 606
Müük	-	-	(1 223)	(1)	-	(1 224)
Ümberliigitamine	-	-	9	3	(14)	(2)
Kulum	-	(72)	(1 399)	(274)	-	(1 745)
Jääkmaksumus 31.12.2011	621	1 472	8 048	2 259	-	12 400
Soetusmaksumus 31.12.2011	621	1 990	15 912	4 301	-	22 824
Akumuleeritud kulum 31.12.2011	-	(518)	(7 864)	(2 042)	-	(10 424)
Jääkmaksumus 31.12.2011	621	1 472	8 048	2 259	-	12 400
Soetamine	-	62	793	135	11	1 001
Müük	-	-	(42)	(2)	-	(44)
Ümberliigitamine	-	-	(7)	(2)	-	(9)
Mahakandmine	-	-	-	(5)	-	(5)
Kulum	-	(76)	(1 477)	(582)	-	(2 135)
Jääkmaksumus 31.12.2012	621	1 458	7 315	1 803	11	11 208
Soetusmaksumus 31.12.2012	621	2 051	16 109	4 351	11	23 143
Akumuleeritud kulum 31.12.2012	-	(593)	(8 794)	(2 548)	-	(11 935)
Jääkmaksumus 31.12.2012	621	1 458	7 315	1 803	11	11 208

Renditud põhivara kohta on toodud andmed lisas 24, rendimaksete kohta lisas 25.

Seisuga 31.12.2012 on laenude tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 1 674 tuhat eurot (31.12.2011: 1 893 tuhat eurot) (lisa 29).

Lisa 23 Immateriaalne põhivara
tuhandetes eurodes

	Firma- väärtus*	Tarkvara	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2010	891	796	52	1 739
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	-	(309)	-	(309)
Jääkmaksumus 31.12.2010	891	487	52	1 430
Soetamine	-	61	-	61
Müük	-	(3)	-	(3)
Kulum	-	(73)	-	(73)
Jääkmaksumus 31.12.2011	891	472	52	1 415
Soetusmaksumus 31.12.2011	891	839	52	1 782
Akumuleeritud kulum 31.12.2011	-	(367)	-	(367)
Jääkmaksumus 31.12.2011	891	472	52	1 415
Soetamine	-	11	-	11
Kulum	-	(75)	-	(75)
Jääkmaksumus 31.12.2012	891	408	52	1 351
Soetusmaksumus 31.12.2012	891	851	52	1 794
Akumuleeritud kulum 31.12.2012	-	(443)	-	(443)
Jääkmaksumus 31.12.2012	891	408	52	1 351

Ettemaksed immateriaalse põhivara eest on seotud eelseisva majandustarkvara uuendamisega kontsernis.

* Bilansipäeva seisuga on läbi viidud firmaväärtuse test raha genereeriva üksuse AS Vooremaa Teed kohta, mille juurde firmaväärtus kuulub, konservatiivsuse põhimõttest lähtuvalt. Aruandeperioodil firmaväärtust alla ei hinnatud kuna raha genereeriva üksuse kaetav väärtus ületas raha genereeriva üksuse põhivara ja firmaväärtuse bilansilise väärtuse. Varade kaetav väärtus leitakse kasutusväärtusena, kasutades juhtkonna poolt kinnitatud rahavoogude projektsioone viieks järgnevas aastaks. Projektsiooniperioodi järgseid rahavoogusid ekstrapoleeritakse kasutades mõistlike kasvumäärasid. Juhtkond on hinnanud ümber lähituleviku teedeehituse perspektiive ning seetõttu on tulude ja kulude pikaajaliseks kasvumääraks võetud 0,0 %, projektsiooniperioodil on eeldatud käibe kasvumäär on keskmiselt -3 % (2011: 21%) ja keskmine EBITDA marginaal 12% (2011: 12%). Diskontomäärana on kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda 9%, mis arvestab ettevõtte tegevusala ja riskiastet. Juhtkond kasutas eelarvestatud brutorentaabluse leidmisel eelnevate perioodide ärikogemusi ning konkurentsiolukorda turul.

Lisa 24 Renditud vara
tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Kapitalirendi tingimustel soetatud vara		
Masinad ja seadmed		
Soetusmaksumus	6 070	8 870
Akumuleeritud kulum	(2 181)	(2 776)
sh aruandeperioodi kulum	(607)	(705)
Jääkmaksumus	3 889	6 094

Mittekatkestatava kasutusrendi lepingu tingimustel renditud vara

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

Katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2012. aastal sõiduautode kasutusrendimakseid 641 tuhat eurot (2011: 706 tuhat eurot). Ettevõtte puudub kavatsus kasutada aruandeperioodil kasutusrendi tingimustel renditud varade soodusostuotsiooni.

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

Lisa 25 Laenukohustused

tuhandetes eurodes

	2012	2011
Kapitalirendikohustused		
Rendimaksete nüüdisväärtus aasta alguses	2 975	3 925
Saadud	411	773
Tasutud	(945)	(1 723)
Rendimaksete nüüdisväärtus aasta lõpus	2 441	2 975
sh lühiajaline osa	781	825
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	1 660	2 150
Aruandeperioodi intressikulu	107	159
Tulevaste rendimaksete miinimumsumma	2 580	3 254
sh lühiajaline osa	851	941
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	1 729	2 313
Keskmine efektiivne intressimäär 3,49% (2011: 3,44%)		
Alusvaluuta EUR		

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 29.04.13
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

	2012	2011
Pangalaenud		
Laenu jääk aasta alguses	3 167	4 177
Saadud	262	0
Tasutud	(997)	(1 010)
Laenu jääk aasta lõpus	2 432	3 167
sh lühiajaline osa	1 303	350
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	1 129	2 817
Aruandeperioodi intressikulu	174	229
sh kapitaliseeritud intressikulu	3	-
Keskmine efektiivne intressimäär 3,98% (2011: 5,25%)		
Alusvaluuta EUR		

	2012	2011
Faktooringkohustus		
Saadud	1 544	-
Laenu jääk aasta lõpus	1 544	-
sh lühiajaline osa	1 544	-
Aruandeperioodi intressikulu	47	-
Keskmine efektiivne intressimäär 3,98%		
Alusvaluuta EUR		

	2012	2011
Laenud seotud isikutelt		
Saadud	102	-
Laenu jääk aasta lõpus (lisa 34)	102	-
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	102	-
Aruandeperioodi intressikulu	3	-
Keskmine efektiivne intressimäär 5,72%		
Alusvaluuta EUR		

	2012	2011
Laenud muudelt ettevõtetelt		
Laenu jääk aasta alguses	510	313
Saadud	4	197
Tasutud	(3)	-
Ümberklassifitseerimine	(196)	-
Laenu jääk aasta lõpus	315	510
sh lühiajaline osa	315	510
Aruandeperioodi intressikulu	18	18
Keskmine efektiivne intressimäär 5,5% (2011: 4,4%)		
Alusvaluuta EUR		

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 29.04.13
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

	2012	2011
Laenud kokku		
Laenude jääk aasta alguses	3 677	4 490
Saadud	1 912	197
Tasutud	(1 000)	(1 010)
Ümberklassifitseerimine	(196)	-
Laenude jääk aasta lõpus	4 393	3 677
sh lühiajaline osa	3 162	860
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	1 231	2 817
Laenukohustused kokku	6 834	6 652
sh lühiajaline osa (lisa 34)	3 943	1 685
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat (lisa 34)	2 891	4 967

Laenukohustused, mille intressimäärad on muutuvad sõltuvalt EURIBORI liikumisest jaotuvad vastavalt intressimäära muutuse lepingujärgse fikseerimise sagedusele alljärgnevalt:

	2012	2011
Kapitalirendikohustused		
kuni 6 kuud	289	293
6-12 kuud	271	274
Pangalaenud		
kuni 6 kuud	366	180
6-12 kuud	937	170
Faktooringkohustus		
kuni 6 kuud	1 544	0
Kokku	3 407	917

Laenukohustused, mille intressid vastavalt laenulepingutele on fikseeritud jaotuvad alljärgnevalt:

	2012	2011
Kapitalirendikohustused	531	654
Laenud muudelt ettevõtetelt	313	510
Kokku	844	1 164

2012. aasta töö globaalsetele finantsturgudele tagasi stabiilsuse, samuti stabiliseerusid laenude riskimarginaalid.

Laenude tagatised ja panditud varad on toodud lisa 29.

Lisa 26 Võlad ja ettemaksed

tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Võlad tarnijatele (lisa 34)	15 540	28 222
sh seotud osapooltele (lisa 32)	108	117
Võlad töövõtjatele	4 766	2 116
Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	987	404
juriidilise isiku tulumaks Eestis	29	29
füüsilise isiku tulumaks	459	377
sotsiaalmaks	873	737
töötuskindlustusmaks	87	83
kohustusliku kogumispensioni makse	38	27
muud maksud	31	33
	2 504	1 690
Tellijatel saada vast. valmidusastmele (lisad 31, 34)	12 633	11 109
Muud võlad (lisa 34)		
lühiajalised intressivõlad	100	77
sh seotud osapooltelt (lisa 32)	-	3
muud võlad	2 627	5 467
sh seotud osapooltelt (lisa 32)	360	5 463
	2 727	5 544
Saadud ettemaksed	7 408	2 211
sh seotud osapooltelt (lisa 32)	637	-
Võlad ja ettemaksed kokku	45 578	50 892

Lisa 27 Lühiajalised eraldised

tuhandetes eurodes

	2012	2011
Ehituse garantiikohustuse eraldis		
Jääk aasta alguses	954	697
Moodustatud	695	686
Kasutatud	(421)	(429)
Jääk aasta lõpus	1 228	954
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks		
Jääk aasta alguses	3 364	1 763
Moodustatud	9	2 861
Kasutatud	(1 488)	(1 260)
Jääk aasta lõpus	1 885	3 364
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks		
Jääk aasta alguses	51	-
Moodustatud	15	51
Jääk aasta lõpus (lisa 34)	66	51
Muud eraldised		
Jääk aasta alguses	11	6
Moodustatud	150	5
Kasutatud	(11)	-
Jääk aasta lõpus	150	11
Lühiajalised eraldised kokku	3 329	4 380

Lisa 28 Muud pikaajalised võlad

tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Pikaajalised intressivõlad	3	-
Võlad tarnijatele (lisa 34)	1 269	790
Muud pikaajalised võlad kokku	1 272	790

Lisa 29 Laenude tagatised ja panditud vara
tuhandetes eurodes

Võetud laenude ja muude kohustuste tagamiseks on kontsern sõlminud kommertspandilepinguid ja seadnud hüpoteeke varadele:

Kommertspandid

	31.12.2012	31.12.2011
Vallasvara	20 988	21 150
Tähtajaline hoius (lisa 14, 20)	48	140
Kokku	21 036	21 290

Hüpoteegid

	31.12.2012	31.12.2011
Varud (lisa 17)	3 633	4 530
Maa ja ehitised (lisa 22)	1 674	1 959
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 21)	607	642
Kokku	5 914	7 131

Lisa 30 Aktsiakapital

AS Merko Ehitus Eesti asutati 2011. aasta detsembris aktsiakapitaliga 100 tuhat eurot. Aktsiakapital jagunes 100 tuhandeks nimiväärtusega nimeliseks aktsiaks. 2012. aastal toimus aktsiakapitali suurendamine 20 000 tuhande euro võrra. Uueks aktsiakapitali suuruseks on 20 100 tuhat eurot. Uusi aktsiaid ei emiteeritud, suurendati olemasolevate nimiväärtusega aktsiate arvestuslikku väärtust. Uueks arvestuslikuks väärtuseks on 201 eurot.

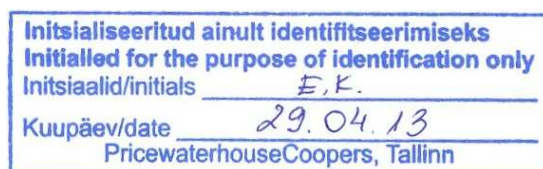
Aktsiakapitali suurendati mitterahalise sissemaksega. Mitterahaliseks sissemakseks olid ainuaktsionäridele kuuluvad aktsiad ja osad järgmistes tütarettevõtetes:

- 1) Tallinna Teede AS 1 500 000 aktsiat nimiväärtusega 1 euro/aktsia, kokku 100% aktsiakapitalist;
- 2) AS Gustaf 255 000 aktsiat nimiväärtusega 10 krooni/aktsia (0,64 eurot/aktsia), kokku 85% aktsiakapitalist;
- 3) OÜ Gustaf Tallinn osa nimiväärtusega 300 000 krooni (19 173 eurot), kokku 80% osakapitalist;
- 4) AS Merko Tartu 7 766 aktsiat nimiväärtusega 100 krooni/aktsia (6,39 eurot/aktsia), kokku 66% aktsiakapitalist;
- 5) OÜ Fort Ehitus osa nimiväärtusega 30 000 krooni (1 917 eurot), kokku 75% osakapitalist;
- 6) OÜ Mineraal osa nimiväärtusega 2 556 eurot, kokku 100% osakapitalist;
- 7) AS Merko Infra 1 500 000 aktsiat nimiväärtusega 1 euro/aktsia, kokku 100% aktsiakapitalist.

Mitterahalise sissemakse hindamiseks telliti võrdlusandmete otsing sõltumatult eksperdilt. Selle alusel hindas juhatus mitterahalise sissemakse väärtuse suuruseks 34 957 tuhat eurot. Aktsiakapitali suurendamise määra (20 000 tuhat eurot) ületava väärtuse arvel moodustati vabatahtlik reserv 14 957 tuhat eurot. Kuna tehing toimus ühise kontrolli all, suurendati Merko Ehitus Eesti AS omakapitali tervikuna omandatud tütarettevõtete netovara bilansilises väärtuses. Omandatud tütarettevõtete vara, kohustused ja kasumiaruande saldod kajastati Merko Ehitus Eesti AS konsolideeritud aruandes tagasiulatuvalt. Sama põhimõtet rakendati ka emaettevõttelt omandatud ärivaldkondade ostu kajastamisel, mille eest tasuti 2012.aastal 52 096 tuhat eurot.

Ainuaktsionär tegi 2012. aastal rahalisi sissemakseid 56 600 tuhat eurot vabatahtliku reservi moodustamiseks.

Täiendav informatsioon on toodud lisa 34 lõigus *Kapitalijuhtimine*.



Lisa 31 Lõpetamata ehituslepingud

tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nende vastav kasum*	465 582	358 573
Esitatud vahearved	(460 776)	(354 761)
Perioodi jooksul arvestatud müügitulu ehitusteenusest	192 878	162 946
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 15, 34)	17 440	14 921
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 26, 34)	(12 633)	(11 109)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed	7 408	1 529

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

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

Lisa 32 Tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

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

ASi Merko Ehitus Eesti emaettevõtte on AS Merko Ehitus. Seisuga 31.12.2012 ja 31.12.2011 kuulus ASile Merko Ehitus 100,00% ASi Merko Ehitus Eesti aktsiastest.

Kaubad ja teenused

tuhandetes eurodes

	2012	2011
Osutatud ehitusteenused		
Emaettevõte	4 025	-
Sidus- ja ühisettevõtted	19	-
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	3 691	1 621
Juhtkonna liikmed	2	27
Muud seotud osapooled	925	2
Osutatud ehitusteenused kokku	8 662	1 650
Osutatud muud teenused		
Sidus- ja ühisettevõtted	13	-
Ostetud ehitusteenused		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	40	137
Ostetud ehitusmaterjalid		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	74
Muud seotud osapooled	126	204
Ostetud ehitusmaterjalid kokku	126	278
Ostetud muud teenused		
Emaettevõte	95	-
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	505	115
Muud seotud osapooled	46	-
Ostetud muud teenused kokku	646	115
Intressitulud		
Emaettevõte	34	-
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	152
Intressitulud kokku	34	152
Intressikulud		
Emaettevõte	67	-
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	122
Juhtkonna liikmed	3	193
Intressikulud kokku	70	315

Initsialiseeritud ainult identitiseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 29.04.13
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Saldod seotud osapooltega

tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Nõuded ja ettemaksed		
Nõuded ostjate vastu (lisa 15)		
Emaettevõtte	584	-
Sidus- ja ühisettevõtted	-	22
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	2 409	1 270
Muud seotud osapooled	34	208
Nõuded ostjate vastu kokku	3 027	1 500
 Intressinõuded (lisa 15)		
Emaettevõtte	-	2
 Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)		
Muud seotud osapooled	1	-
Nõuded ja ettemaksed kokku	3 028	1 502
 Võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele (lisa 26)		
Emaettevõtte	57	-
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	51	14
Muud seotud osapooled	-	103
Võlad tarnijatele kokku	108	117
 Intressivõlad (lisa 26)		
Emaettevõtte	-	3
 Muud võlad (lisa 26)		
Emaettevõtte	360	5 463
 Saadud ettemaksed (lisa 26)		
Emaettevõtte	637	-
Võlad ja ettemaksed kokku	1 105	5 583
 Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused		
Juhtkonna liikmed	102	-
 Pikaajalised intressivõlad		
Juhtkonna liikmed	3	-
Pikaajalised kohustused kokku	105	-

Nõukogu ja juhatuse liikmete töötasud

ASi Merko Ehitus Eesti kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete brutotöötasu 2012. aastal oli 1 303 tuhat eurot (2011: 831 tuhat eurot).

Nõukogu ja juhatuse liikmete töösuhete lõpetamise hüvitised

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. Juhatuse liikmete ennetähtaegse tagasikutsumise või volituste lõppemisel uue teenistuslepingu mittesõlmimisel on kohustus maksta hüvitist kokku summas 363 tuhat eurot (2011: 363 tuhat eurot). 2012. aastal juhatuse liikmetele hüvitisi ei makstud (2011: hüvitisi ei makstud).

Käendused

AS Merko Ehitus Eesti käendab tütar- ja konsolideerimisgrupi ettevõtete liisinglepingutest tulenevaid kohustusi Swedbank Liising ASi ees summas 2 362 tuhat eurot (31.12.2011: 35 tuhat eurot), pankadega sõlmitud laenulepingutest tulenevaid kohustusi summas 18 437 tuhat eurot ja antud limiidilepingutest tulenevaid kohustusi summas 2 520 tuhat eurot.

Kontserni käenduslepingute õiglane väärtus ei ole oluline summa, mistõttu ei ole finantsseisundi aruandes seisuga 31.12.2012 ning seisuga 31.12.2011 sellest tulenevat kohustust kajastatud.

Lisa 33 Tingimuslikud kohustused

tuhandetes eurodes

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

	31.12.2012	31.12.2011
Ehitusaegne garantii tellijale	17 670	20 838
Pakkumusgarantii	930	1 362
Garantiiaja garantii	6 222	4 926
Ettemakse garantii	7 856	10 439
Maksegarantii	-	1 255
Käendused	12 067	1 248
Tingimuslikud kohustused kokku	44 745	40 068

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

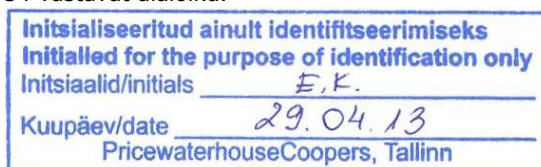
Pakkumusgarantii – garant tagab pakkumise korraldajale, et pakkuja sõlmib korraldajaga lepingu vastavalt pakkumise tingimustele.

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

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

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 34 vastavat alalõiku.



Lisa 34 Riskide juhtimine

Finantsriskide juhtimine

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

1. Krediidirisk

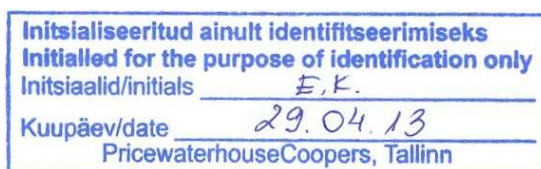
Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspool ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksekäitumist, analüüsitakse nende finantsseisu ning vajaduse korral kaastakse garandina tehingutesse kolmandaid isikuid. Ehitustegevuse finantseerimine toimub osaliselt tellijate ettemaksetega. Ettemakse saamise eeltingimuseks on reeglina ettemakse pangagarantii esitamine tellijale. Vabu rahalisi vahendeid hoitakse põhiliselt Swedbank, SEB ja Nordea gruppi kuuluvate pankade üleöödeposiitides või tähtajalistes hoiustes. Swedbank AS ja SEB Pank AS ei oma eraldi Moody'se krediitireitinguid. Swedbank ASi emaettevõtte Swedbank AB ja SEB Pank ASi emaettevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB omavad Moody'se pikaajalist krediitireitingut vastavalt A2 ja A1. Nordea Bank Finland omab krediitireitingut Aa3. Juhtkonna hinnangul ei ole kontsernil olulisi krediidiriske.

Finantsvarad, mis on avatud krediidiriskile

tuhandetes eurodes	Jaotus maksetähtaja järgi		Bilansiline väärtus	Tagatis
	1-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2012				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 13)	16 130	-	16 130	0
Tähtajalised hoiused (lisa 20)	0	48	48	0
Nõuded ostjatele (lisad 15, 20)	27 319	2 122	29 441	0
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 15, 31)	17 440	0	17 440	0
Antud laenud (lisad 15, 16, 20)	129	-	129	3 004
Intressinõuded (lisad 15, 20)	11	-	11	0
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	146	1	147	0
Kokku	61 175	2 171	63 346	3 004
31.12.2011				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 13)	7 989	-	7 989	0
Tähtajalised hoiused (lisad 14, 20)	140	-	140	0
Nõuded ostjatele (lisad 15, 20)	31 135	2	31 137	0
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 15, 31)	14 921	-	14 921	0
Antud laenud (lisad 15, 16, 20)	1 728	1 304	3 032	9 478
Intressinõuded (lisad 15, 20)	51	-	51	0
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	46	132	178	0
Kokku	56 010	1 438	57 448	9 478

Kontserni kliendid on enamjaolt kas suuremad kohalikud ettevõtted või avaliku sektori ettevõtted teadaoleva ja piisava krediitivõimega. Seisuga 31.12.2012 oli avaliku sektori osakaal laekumata arvetest 33% (2011: 53%) Tähelepanelikult jälgitakse oma klientide maksekäitumist ning avalikult kättesaadavat infot ettevõtete maksedistsipliini osas.

2012. aastal kajastas kontsern bilansis ebatõenäoliselt laekuvaid arveid summas 78 tuhat eurot (2011: 10 tuhat eurot) ning kandis maha laekumata arveid summas 21 tuhat eurot (2011: 652 tuhat eurot). Juhtkonna hinnangul on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded tasutakse ostjate poolt (lisa 15).



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

Antud laenudest 129 tuhat eurot (31.12.2011: 3 032 tuhat eurot) moodustavad laenud ettevõtetele, millede majandustegevusest omatakse head ülevaadet ning seetõttu ei ole täiendavaid tagatisi nõutud.

2. Tururisk

Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamus kontserni pangalaenude intressidest on ujuvad ning seotud Euriboriga. Kontserni kapitalistruktuuris 2012. aastal intressikandvate kohustuste osakaal vähenes ja hindab juhtkond seda mõõdukaks (31.12.2012 seisuga 7,8% bilansimahust; 31.12.2011 seisuga 8,0% bilansimahust) ning intressikeskkonna muutuste mõju 12-kuu perspektiivis kontserni tulemustele väheoluliseks.

Intressiriskide muutuste mõju finantskuludele.

31.12.2012 seisuga oli kontserni intressikandvaid kohustusi 6 834 tuhat eurot, millest 3 943 tuhat eurot moodustasid lühiajalised laenud, pikaajaliste kohustuste tagasimaksed 2013. aastal ja lühiajalised kapitalirendi kohustused ning 2 891 tuhat eurot pikaajalised laenud ja pikaajalised kapitalirendi kohustused. Laenude intressid sõltusid ettevõtte asukohamaa pankadevahelise rahaturu 1-12 kuuliste laenude baasintressidest ja Euriborist. Kontserni 2013. aasta maksimaalne kohustuste tagasimaksmise/refinantseerimise vajadus seisuga 31.12.2012 oli 3 943 tuhat eurot. Võetud kohustustest 844 tuhat eurot on fikseeritud intressiga kohustusi, sh 310 tuhat eurot pikaajalisi kohustusi. 5 990 tuhat eurot kohustusi on seotud ujuva baasintressiga, mis on täies ulatuses avatud Euribori muutusele.

Juhtkonna hinnangul suuri muutusi baasintressides ei toimu, turg on pigem stabiilne ning jätkuvalt madalate baasintressidega. Eeldades, et järgneva 12 kuu keskmine Euribor jääb aastaalguse tasemest 10 baaspunkti kõrgemaks, tähendab olemasolevate kohustuste mahu juures kontsernile intressikulude muutust 5 tuhat eurot.

Lisaks Euribori muutuste riskile kaasneb kohustuste refinantseerimisega majanduskeskkonna muutustest tingitud riskimarginaali muutuste risk. Kõige otsesemalt avaldub see arvelduskrediitilepingute pikendamise võimalikus vajaduses. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 2 914 tuhat eurot, millest kasutatud limiit oli 196 tuhat eurot. 2013. aastal lõpevad lepingud kogusummas 320 tuhat eurot, mille pikendamise vajadust vajadusel kaalutakse.

Valuutarisk

Kontserni majandustegevus toimus enamjaolt kontserni ettevõtete asukohamaa valuutas, Eestis eurodes. Valuutariskide elimineerimiseks jälgitakse ettevõtte varade ning kohustuste proportsioone eri valuutades ning pikaajaliste ehituslepingute sõlmimisel eelistatakse lepingu valuutana eurot. Bilansipäeva seisuga moodustasid bilansimahust varad 100 % EURides ja kohustused 100% EURides.

3. Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2012 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (*current ratio*) 1,4 (31.12.2011: 1,2) ning maksevõime kattekordaja (*quick ratio*) 1,2 (31.12.2011: 1,0). Täiendavalt lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediitiasutustelt võetud käibekrediite ja faktooringkrediiti. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogulimiidiga summas 2 914 tuhat eurot, sellest kasutatud osa oli 196 tuhat eurot ja faktooringkrediidi lepinguid kogulimiidiga summas 8 360 tuhat eurot, sellest kasutatud osa oli 1 544 tuhat eurot.

Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur: korralik omakapitali määr – 34,7% bilansimahust ning mõõdukas intressikandvate võlakohustuste osakaal – 7,8% bilansimahust, muutuv majanduskliimas ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks ning parandab oluliselt olemasolevate finantskohustuste pikendamise ning täiendavate käibevahendite kaasamise teostatavust.

Finantsvara/kohustused

tuhandetes eurodes

tuhandetes eurodes	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2012					
Vara					
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 13)	16 130	-	-	16 130	16 130
Tähtajalised hoiused (lisad 14, 20)	-	-	48	48	48
Nõuded ostjatele (lisad 15, 20)	23 600	3 797	2 122	29 519	29 519
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 15, 31)	17 440	-	-	17 440	17 440
Laenud ja intressid (lisad 15, 16, 20)	11	129	-	140	140
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	148	0	1	149	149
Kokku	57 329	3 926	2 171	63 426	63 426

Kohustused

Võlad tarnijatele (lisad 26, 28)	11 206	4 334	1 269	16 809	16 809
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 26, 31)	12 633	-	-	12 633	12 633
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 25)*	2 199	1 844	2 894	6 937	6 937
Muud võlad (lisa 26)	2 627	-	-	2 627	2 627
Kokku	28 665	6 178	4 163	39 006	39 006

	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		

31.12.2011

Vara

Raha ja raha ekvivalendid (lisa 13)	7 989	-	-	7 989	7 989
Tähtajalised hoiused (lisad 14, 20)	140	-	-	140	140
Nõuded ostjatele (lisad 15, 20)	27 091	4 054	2	31 147	31 147
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 15, 31)	14 921	-	-	14 921	14 921
Laenud ja intressid (lisad 15, 16, 20)	51	1 728	1 304	3 083	3 083
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	50	-	132	182	182
Kokku	50 242	5 782	1 438	57 462	57 462

Kohustused

Võlad tarnijatele (lisad 26, 28)	26 994	1 228	790	29 012	29 012
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 26, 31)	11 109	-	-	11 109	11 109
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 25)*	473	1 289	4 967	6 729	6 729
Muud võlad (lisa 26)	5 467	-	-	5 467	5 467
Kokku	44 043	2 517	5 757	52 317	52 317

* 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 arvamisel, 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 25 tuhat eurot;
- aktsiaseltsi netovara peab moodustama vähemalt poole ettevõtte aktsiakapitalist, aga mitte vähem kui 25 tuhat eurot.

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

Vastavalt ASi Merko Ehitus Eesti kehtivale põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital 100 tuhandest nimiväärtusega nimelisest lihtaktsiast, mille eest on täielikult tasutud ning aktsiaseltsi põhikirja muutmata võib ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 10 000 – 40 000 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2012 oli ASi Merko Ehitus Eesti aktsiakapital 20 100 tuhat eurot ja netovara 28 959 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Kapitali juhtimisel juhendatakse printsiibist tagada ettevõtte usaldusväärsus, jätkusuutlik areng ning aktsionäride vara läbi majandustsükli. Vastavalt tööstusharus levinud praktikale kasutab kontsern kapitali jälgimiseks võla ja kapitali suhet. Võla ja kapitali suhe arvutatakse netovõla suhtena kogu kapitali. Netovõlg saadakse raha ja pangakontode lahutamisel kogu võlast (konsolideeritud finantsaruande bilansis kajastatud lühi- ja pikaajalised intressikandvad kohustused). Kokku kapital on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali ja netovõla summa. Kontserni pikaajaline eesmärk on viia ettevõtte omakapitali suhe varadesse 35%-ni (31.12.2012: 33,2%, 31.12.2011: 22,9%) ning jälgida, et intressi kandvate kohustuste suhe varadesse ei ületaks 25% (31.12.2012: 7,8%, 31.12.2011: 8,0%).

Muude riskide juhtimine

Juriidiline risk

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

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.12.2012 moodustatud eraldi summas 15 tuhat eurot (31.12.2011: 51 tuhat eurot), (lisa 27).

Varade väärtus

Majanduskeskkonna paranemisest hoolimata 2012. aastal säilitas ettevõtte oma tegevuse hindamisel olulise aspektina kinnisvaraturu riski mõju. 2012. aastal kajastas kontsern bilansis ebatõenäoliselt laekuvaid arveid summas 78 tuhat eurot (2011: 10 tuhat eurot) ning kandis maha laekumata arveid summas 21 tuhat eurot (2011: 652 tuhat eurot). Muus osas varade allahindlusi ei teostatud.

Kõige rohkem väljendus tururisk 2012. aastal ehitussektori sisendhindade muutuses. Seoses tugeva nõudlusega Skandinaavia riikides jätkus 2012. aastal ehitussektori sisendite kallinemine, tõusid nii materjalide hinnad, seadmete rent kui tööjõukulud. Võrreldes ehitusturu põhjaga 2009. aastal, on ehitushinnad kasvanud 30-40%. Hindade suur volatiilsus muudab uute projektide eelarvestamise ja projektide planeeritud kuludega valmishitamise keeruliseks ning toob endaga kaasa täiendava riski fikseeritud hindadega ehituslepingute teostamisel ning hinnasurve projektide kasumlikkusele.

Lisa 35 Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initiaalid/initials	<u>E.K.</u>
Kuupäev/date	<u>29.04.13</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Kasumiaruanne

tuhandetes eurodes

	2012
Müügitulu	114 784
Müüdnud toodangu kulu	(110 365)
Brutokasum	4 419
Turustuskulud	(1 197)
Üldhalduskulud	(3 330)
Muud äritulud	750
Muud ärikulud	(41)
Ärikasum	601
Finantstulud	2
Finantskulud	(80)
Kasum enne maksustamist	523
Aruandeaasta puhaskasum	523

Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes

	31.12.2012	Algbilanss
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	6 527	100
Nõuded ja ettemaksud	29 751	0
Varud	252	-
	36 530	100
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad või osad	36 143	-
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	5 627	-
Materiaalne põhivara	816	-
Immateriaalne põhivara	323	-
	42 909	-
VARAD KOKKU	79 439	100
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	2	-
Võlad ja ettemaksed	28 796	-
Lühiajalised eraldised	1 875	-
	30 673	-
Pikaajalised kohustused		
Muud pikaajalised võlad	739	-
	739	-
KOHUSTUSED KOKKU	31 412	-
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	20 100	100
Muud reservid	71 557	-
Jaotamata kasum	(43 630)	-
OMAKAPITAL KOKKU	48 027	100
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	79 439	100

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 29.04.13
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes

Emaettevõtte	Aktsia- kapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Algsaldo	100	-	-	100
Aruandeperioodi puhaskasum		-	523	523
Aktsiakapitali mitterahaline sissemaks	20 000	14 957		34 957
Vabatahtliku reservi sissemaks		56 600	-	56 600
Restruktureerimisel valdkonna omandamine	-	-	(44 153)	(44 153)
Saldo 31.12.2012	20 100	71 557	(43 630)	48 027
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			(36 143)	(36 143)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			17 074	17 074
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012	20 100	71 557	(62 698)	28 959

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

Rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes

	2012
Äritegevuse rahavoog	
Ärikasum	601
Korrigeerimised:	
põhivara kulum ja väärtuse langus	221
(kasum) kahjum põhivara müügist	(1)
intressitulud äritegevusest	(557)
valmidusastme meetodil ehituslepingute tulu korrigeerimine	(3 902)
reservide muutus	4 114
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	(22 826)
Varude muutus	(252)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	16 485
Saadud intressid	421
Makstud intressid ja muud finantskulud	(68)
	(5 764)
Investeeringustegevus	
Tütarettevõtete soetamine	(1 186)
Materiaalse põhivara soetamine	(68)
Materiaalse põhivara müük	121
Tegevusvaldkonna soetamine	(43 557)
Antud laenud	(198)
Antud laenude tagasimaksed	477
Saadud intressid	1
	(44 410)
Finantseerimistegevus	
Saadud laenud	4
Laenude tagasimaksed	(3)
Laekunud aktsiaemissioonist	56 600
	56 601
Raha ja rahaekvivalentide muutus	6 427
Kokku muutus	6 427
Raha ja rahaekvivalendid perioodi algul	100
Kokku perioodi alguses	100
Raha ja rahaekvivalendid perioodi lõpul	6 527
Kokku perioodi lõpus	6 527

Initialiseeritud ainult identitiseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 29.04.13
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2012. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

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

Tiit Roben	juhatuse esimees		29.04.2013
------------	------------------	--	------------

Alar Lagus	juhatuse liige		29.04.2013
------------	----------------	--	------------

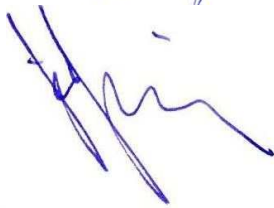
Veljo Viitmann	juhatuse liige		29.04.2013
----------------	----------------	--	------------

Jaan Mäe	juhatuse liige		29.04.2013
----------	----------------	--	------------

Andres Agukas	juhatuse liige		29.04.2013
---------------	----------------	--	------------

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

Andres Trink	nõukogu esimees		29.04.2013
--------------	-----------------	--	------------

Tõnu Toomik	nõukogu liige		29.04.2013
-------------	---------------	--	------------

Teet Roopalu	nõukogu liige		29.04.2013
--------------	---------------	--	------------

Taavi Ojala	nõukogu liige		29.04.2013
-------------	---------------	---	------------

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Merko Ehitus Eesti aktsionärile

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Merko Ehitus Eesti ja selle tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2012, konsolideeritud koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhatusel kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

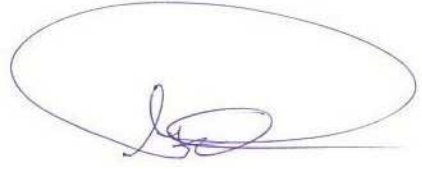
Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Merko Ehitus Eesti ja selle tütarettevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste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

AS PricewaterhouseCoopers



Ago Vilu
Vandeaudiitor, litsents nr 325

29. aprill 2013



Märten Padu
Vandeaudiitor, litsents nr 513

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK
eurodes

Eelmiste perioodide jaotamata kahjum (68 106 288)

2012. aasta puhaskasum 5 407 905

Kokku jaotamata kahjum seisuga 31.12.2012 (62 698 383)

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Kohustusliku reservkapitali suurendamiseks 270 395

Jaotamata kahjumi jääk peale kasumi jaotamist (62 968 778)

Tiit Roben juhatuse esimees 29.04.2013



Alar Lagus juhatuse liige 29.04.2013



Veljo Viitmann juhatuse liige 29.04.2013



Jaan Mäe juhatuse liige 29.04.2013



Andres Agukas juhatuse liige 29.04.2013



EMAETTEVÖTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI

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

		<i>tuhandetes eurodes</i>
EMTAKi kood		2012
	Ehitusteenuste müük	
4110	hoonestusprojektide arendus	7 046
4120	elamute ja mitteeluhoonete ehitus	20 625
4211	teede ja kiirteede ehitus	17 937
4213	silla- ja tunneliehitus	5 814
4221	vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	21 245
4222	elektri- ja sidevõrkude ehitus	17 574
4291	vesiehitus	785
4299	mujal liigitamata rajatiste ehitus	23 643
		<u>114 669</u>
	Kinnisvaraalaane tegevus	
6820	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	115
		<u>115</u>
	Müügitulu kokku	<u>114 784</u>

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Mujal liigitamata rajatiste ehitus	42991	23643000	20.60%	Jah
Vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	4221	21245000	18.51%	Ei
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	20625000	17.97%	Ei
Tee- ja kiirteede ehitus	42111	17937000	15.63%	Ei
Elektri- ja sidevõrkude ehitus	42221	17574000	15.31%	Ei
Hoonestusprojektide arendus	41101	7046000	6.14%	Ei
Silla- ja tunneliehitus	42131	5814000	5.07%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6805105
Faks	+372 6805106
E-posti aadress	merko@merko.ee
Veebilehe aadress	www.merko.ee