



AS Merko Ehitus

Kontsern

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus: 01.01.2009

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

Põhitegevusala: ehituse peatöövõtt

Äriregistrikood: 11520257

Address: 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: Tõnu Toomik, Teet Roopalu, Jaan Mäe, Indrek Neivelt, Olari Taal

Direktsioon: Tõnu Toomik, Teet Roopalu, Jaan Mäe

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

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	18
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	18
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	19
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	20
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	21
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	22
LISAD	23
Lisa 1 Olulised arvestuspõhimõtted	23
Lisa 2 Juhtkonnapoolsed hinnangud	35
Lisa 3 Tegevussegmendid	37
Lisa 4 Müüdüd toodangu kulu.....	39
Lisa 5 Turustuskulud	39
Lisa 6 Üldhalduskulud	39
Lisa 7 Muud äritulud	40
Lisa 8 Muud ärikulud	40
Lisa 9 Finantstulud.....	40
Lisa 10 Finantskulud	40
Lisa 11 Tulumaksukulu.....	41
Lisa 12 Puhaskasum aktsia kohta	42
Lisa 13 Dividendid aktsia kohta	42
Lisa 14 Raha ja raha ekvivalendid.....	42
Lisa 15 Lühiajalised deposiidid.....	42
Lisa 16 Nõuded ja ettemaksud	43
Lisa 17 Antud laenud	44
Lisa 18 Varud.....	45
Lisa 19 Tütaretevõtete aktsiad ja osad	46
Lisa 20 Sidus- ja ühissetevõtete aktsiad ja osad	48
Lisa 21 Muud pikaajalised laenud ja nõuded.....	50
Lisa 22 Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustus.....	51
Lisa 23 Kinnisvarainvesteeringud	52
Lisa 24 Materiaalne põhivara.....	53
Lisa 25 Immateriaalne põhivara	54
Lisa 26 Renditud vara	54
Lisa 27 Laenukohustused.....	55
Lisa 28 Võlad ja ettemaksud	57
Lisa 29 Lühiajalised eraldised	57
Lisa 30 Muud pikaajalised võlad.....	58
Lisa 31 Laenu tagatis ja panditud vara	58
Lisa 32 Aktsiakapital	60
Lisa 33 Lõpetamata ehituslepingud	60
Lisa 34 Tehingud seotud osapooltega	60
Lisa 35 Tingimuslikud kohustused	63
Lisa 36 Majanduskriisi mõjud	64
Lisa 37 Riskide juhtimine	64
Lisa 38 Nõukogu ja juhatuse liikmetele ning nende lähikondsetele kuuluvate aktsiate arv.....	69
Lisa 39 Enam kui 5% osalusega aktsionärid	69
Lisa 40 Lisainformatsioon emaettevõtte kohta.....	69
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2009. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	73
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	74
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	75
KONTSERNI MERKO EHITUS ANALÜÜSIVATE ETTEVÕTETE KONTAKTANDMED.....	76
EMAETTEVÕTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI.....	77

TEGEVUSARUANNE

Üldinfo

AS Merko Ehitus on juhtiv terviklahendusi pakkuv ehituskontsern. AS Merko Ehitus tegutseb alates aastast 1990 ning ettevõtte koduturgudeks on Eesti, Läti ja Leedu. Kontserni kuulub 27 tütaretevõtet ning 5 sidus- ja ühisettevõtet, millest suuremad on SIA Merks (100%), UAB Merko Statyba (100%), Tallinna Teede AS (100%), AS Gustaf (75%), OÜ Gustaf Tallinn (80%), AS Merko Tartu (66%), OÜ Woody (100%), OÜ Fort Ehitus (75%) ja AS Tartu Maja Betoontooted (25%).

Olulisemad 2009. aastal kontsernis toimunud muudatused:

- 2. aprillil 2009 sõlmisid AS Merko Ehitus ja ettevõtte 100%line tütaretevõtte OÜ Rae Tehnopark ühinemislepingu eesmärgiga tagada AS Merko Ehitus kontserni parem läbipaistvus ning lihtsustada aruandlust (http://www.nasdaqomxbaltic.com/market/?pg=news&news_id=234354).
- 2. detsembril 2009 omandas ASi Merko Ehitus 100%line tütaretevõtte Tallinna Teede AS Eesti Vabariigilt 100%lise osaluse äriühingus AS Vooremaa Teed. Ettevõtte ostuhind oli 48,0 mln krooni. AS Vooremaa Teed põhitegevuseks on teedeehituse ja teehoiutööde tegemine Jõgeva maakonna teedel. Vastavalt Tallinna Teede AS arengukavale on ettevõtte omandamise eesmärgiks laienemine teehoolde turule ning arendada välja teedeehitusüksus Kesk-Eestis. Samuti võimaldab ASi Vooremaa Teed omandamine paremini ära kasutada Tallinna Teede ASi olemasolevaid ressursse ning leida sünergiaid tootelaienduseks (http://www.nasdaqomxbaltic.com/market/?pg=details&instrument=EE3100098328&list=2&tab=news&news_id=238296).
- 18. detsembril 2009 omandas AS Merko Ehitus ASilt E.L.L. Kinnisvara 100%lise osaluse äriühingus OÜ Tähelinna Kinnisvara (registrikood 10723293). Ettevõtte ostuhinnaks oli 51,9 mln krooni. OÜ Tähelinna Kinnisvara asutati 2001. aastal ning ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus ja -investeeringud. Ettevõttele kuulub 2003. aastal valminud kuuekorruseline büroohoone aadressil Järvevana tee 9G, Tallinn, kus asub AS Merko Ehitus peakontor (http://www.nasdaqomxbaltic.com/market/?pg=details&instrument=EE3100098328&list=2&tab=news&news_id=238553).

3. aprillil 2009 täpsustati ASile Merko Ehitus varem esitatud kahtlustust seoses Ivo Parbusele pistise andmisega. Kui 17. detsembril 2008 esitatud kahtlustuses väideti, et pistis on antud eesmärgiga kiirendada seitsme kinnistu planeeringute asjaajamist, siis 3. aprilli täpsustuse kohaselt vähenes kinnistute arv kolmeni. Ülejäänud nelja kinnistu planeeringu osas esitati sama pistiseeseme suhtes kahtlustus AS Merko Ehitus tütarfirmadele OÜ Woody, OÜ Metsailu ja OÜ Constancia. Lisaks 25 000 kroonisele Estraveli kinkekaardile on ASi Merko Ehitus kahtlustusse pistisena lisatud ka 410 krooni maksev raamat "Eesti Talurahva Arhitektuur". Tütarfirmade kahtlustuses on pistisena ära märgitud Estraveli kinkekaart summas 25 000 krooni, 410 krooni maksev raamat ja 15 000 krooni maksev Estraveli kinkekaart. Kahtlustatavad peavad esitatud kahtlustusi alusetuteks (http://www.nasdaqomxbaltic.com/market/?pg=news&news_id=232449).

28. septembril 2009 kiideti Merko Ehitus nõukogu koosolekul heaks juhatuse ettepanek pakkuda järgneva 12 kuu jooksul ettevõtte vahenditest kuni 300 miljoni krooni ulatuses klientidele kaasfinantseerimist uute sõlmitavate ehituslepingute puhul ning samuti rahastada uute kinnistute ostmist.

Investeeringute tegemisel tuleb Merko Ehitus juhatusel lähtuda järgnevatest prioriteetidest:

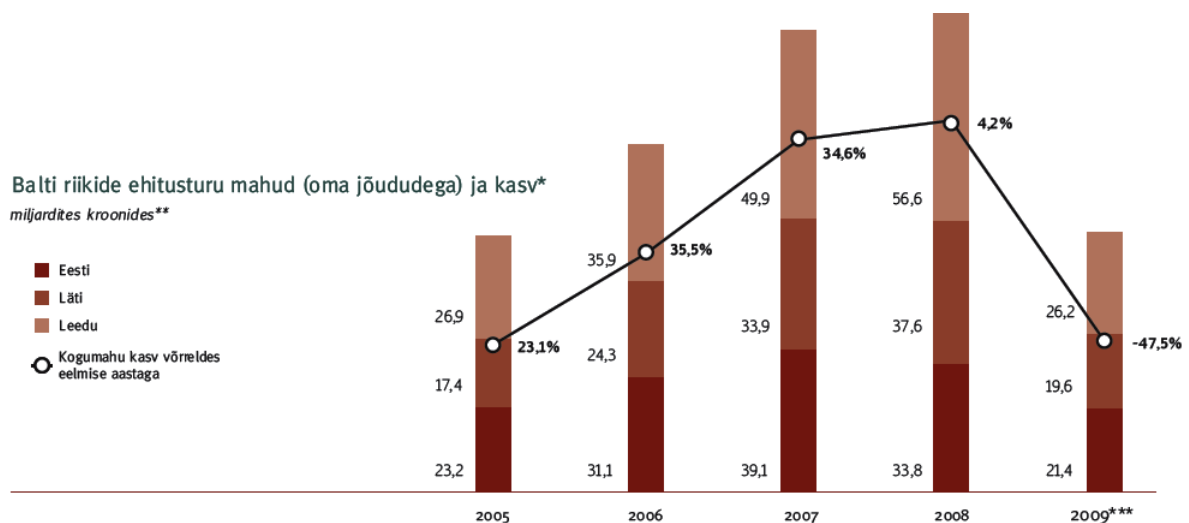
- 1) avaliku sektori PPP projektides osalemine;
- 2) europrojektide avaliku sektori kaasfinantseeringu rahastamine ehitusprojektides;
- 3) perspektiivsete arendusprojektide kaasfinantseerimine kuni 30% ulatuses projekti maksumusest eeldusel, et projektile on olemas toimiv äriplaan ning tagatud võõrfinantseering;

- 4) perspektiivsete elamukinnistute soetamine suuremates linnades. Eelistatud on mõõduka ehitusmahu ja kehtiva detailplaneeringutega kinnistud väljakujunenud elukeskkonnas.

Nõukogu hinnangul on tänases majanduskeskkonnas kapitaliseeritus ja hea likviidsus Merko Ehitus konkurentsieeliseks ning seda tuleb julgelt kasutada äriiliste eesmärkide saavutamiseks.

Baltikumi ehitusturg

2009. aastal tehti Balti regioonis oma jõududega ehitustöid 67,2 mld krooni eest, mis on 60,8 mld krooni vähem kui aastal 2008. Kui 2008. aastal näitas Baltikumi ehitusturg tervikuna veel mõneprotsendist kasvu, siis 2009. aasta kahanes Baltikumi ehitusturg tervikuna 47,5%. Kõige suurem kukkumine toimus Leedus, kus aastaga kahanes ehitusturg jooksevhindades 53,7% (2008. aastal vastavalt 13,4% kasv) ning vähenes 26,2 mld kroonini. Oluliselt paremini ei läinud Lätis, kus ehitusturg kahanes aastaga 47,7%, moodustades 29,1% kogu Baltikumi 2009. aasta ehitusturust ehk 19,6 mld krooni. Kuna ehitusturu langus Eestis algas juba 2008. aastal, siis piirdus 2009. aasta langus Eestis 36,5%ga. Statistikaameti andmetel ehitati 2009. aastal Eestis oma jõududega 21,4 mld krooni eest, mis moodustas kogu Baltikumi ehitusturust 31,9%. Vastavalt ehitustööde langusele vähenesid ka elaniku kohta teostatud ehitustööd. Ühe elaniku kohta teostati 2009. aastal ehitustöid Eestis 1024, Lätis 560 ja Leedus 501 euro eest.



* Kohalike statistikaametite andmetele tuginedes.

** Vastavalt Eesti Panga mitteametlikele keskkurssidele.

*** 2009. aasta andmed esialgsed, kiirstatistikal põhinevad.

Kuigi Statistikaameti andmetel odavnesid 2009. aastal ehitushinnad 2008. aastaga võrreldes Eestis -8,5% sh tööjõud -15,9%, Lätis -10,9% sh tööjõud -21,8% ja Leedus -10,6%, võib kindlasti väita, et tegelik langus jäi 20-30% vahele. Mahtude vähenemine ja sellega kaasnev konkurentsi tihenemine on viinud ehitushinnad tagasi 2005. aasta tasemele. Uute tellimuste saamiseks tehakse pakkumisi otsekuludest madalamate hindadega lootuses kompenseerida pakkumise vahe tulevaste perioodide hinnalanguse arvelt. Meie hinnangul ehitushinnad 2009. aasta lõpuks stabiliseerusid ning seetõttu ei ole edasisele langusele panustamise taktika enam põhjendatud, kätkeb endas kõrgendatud äriske riskidele, teostusriske tellijatele ja krediidiriske võimalikele tarnijatele.

2009. aasta viimases kvartalis näitas elamispindade turg Eestis esimesi elavnemise märke, kasvasid nii tehingute arv kui ka keskmised hinnad. Hinnalanguse ootuses elamispindade ostu edasi lükanud ostjad on

jõudnud arusaamisele, et elamispindade hinnalangus ei saa olla igavene ning edasine ootamine vähendab oluliselt nende valikuvabadust. Soodne hinnatase on muutnud siinse kinnisvaraturu taas väliskapitali jaoks atraktiivseks. Üldjuhul on väliskapital sõltumatu kohalikust laenu turust ja seetõttu on tehingu realiseerumise tõenäosus kõrge. Viimase pooleteise aasta jooksul toimunud suur (40-50%) hinnalangus ning selle peatumine III kvartalis on oluliselt elavdanud pankade tegevust eluasemeturul. Uute elamispindade finantseerimine on pankade jaoks muutunud turvalisemaks, uutel tingimustel antud laenud võimaldavad parandada pankade tulubaasi ning kompenseerida mittetöötavate laenude negatiivset mõju. Eelnimetatud trendide tulemusena alanes 2009. aasta IV kvartalis omafinantseeringu määr ning intressimarginaal lõpptarbijatele.

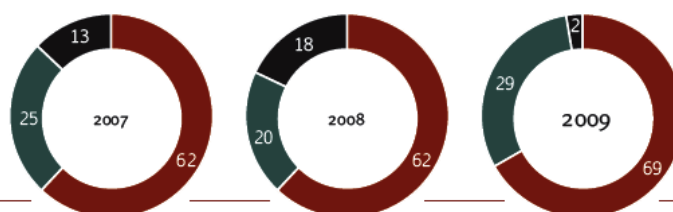
Aastaga väljastati uutele eluruumidele Eestis 3026 (2008. aastal vastavalt 5300), Lätis 4160 (2008. aastal 8084) ja Leedus 9400 (2008. aastal 11 829) kasutusluba.

Äritegevus

Ehituskontserni 2009. aasta müügitulu oli 3181,2 mln krooni, vähenedes aastaga 31,6%. 2009. aasta müügituludest teeniti Eestis 68,6%, Lätis 29,1% ja Leedus 2,3%. Võrrelduna 2008. aastaga kasvas ettevõtte müügitulu Lätis 2,3% ning vähenes Leedus 91,3% ja Eestis 24,6%. Arvestades Balti ehitusturu 47,5%list kukkumist ning asjaolu, et kontsern lõpetas majandusaasta kasumiga, võib 2009. aasta tulemustele tervikuna anda hinde rahuldav.

Kontserni müügitulu geograafiline jaotus

protsentides



Kontserni suuremate ettevõtete konsolideeritud müügitulud:

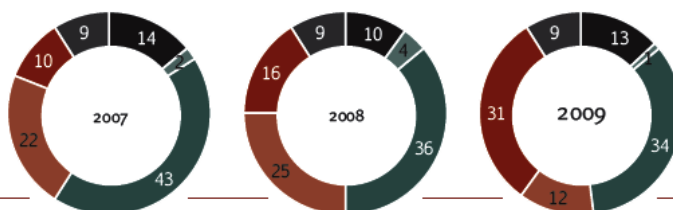
tuhandetes kroonides ja eurodes

	2009		2008	
	EEK	EUR	EEK	EUR
Eesti ettevõtted				
AS Merko Ehitus (emaettevõtte)	1 689 327	107 968	1 861 553	118 975
AS Gustaf (75% osalus)	44 131	2 820	142 558	9 111
OÜ Gustaf Tallinn (80% osalus)	61 126	3 907	140 930	9 007
AS Merko Tartu (66% osalus)	72 073	4 606	308 732	19 732
Tallinna Teede AS (100% osalus)	275 423	17 603	432 273	27 627
OÜ Woody (100% osalus)	25 000	1 598	79 803	5 100
Läti ettevõtte				
SIA Merks (100% osalus)	925 985	59 181	878 295	56 133
Leedu ettevõtte				
UAB Merko Statyba (100% osalus)	70 915	4 532	797 902	50 995

Kontserni tuludest moodustasid 31% insenerehituse, 12% elamuehituse/arenduse, 34% teenindushoonete, 13% büroohoonete, 1% tööstushoonete ning 9% teedehituse valdkonna tulud. Ehitustegevusest 70% oli seotud uusehituste ning 30% renoveerimis- ja rekonstrueerimistöödega. 2009. aastal sõlmis kontsern ehituslepinguid kogumahas 1,1 mld mln krooni ning seisuga 31.12.2009 oli kontserni sõlmitud lepingute portfell 1,3 mld krooni.

Kontserni ehitustegevuse jaotus

protsentides

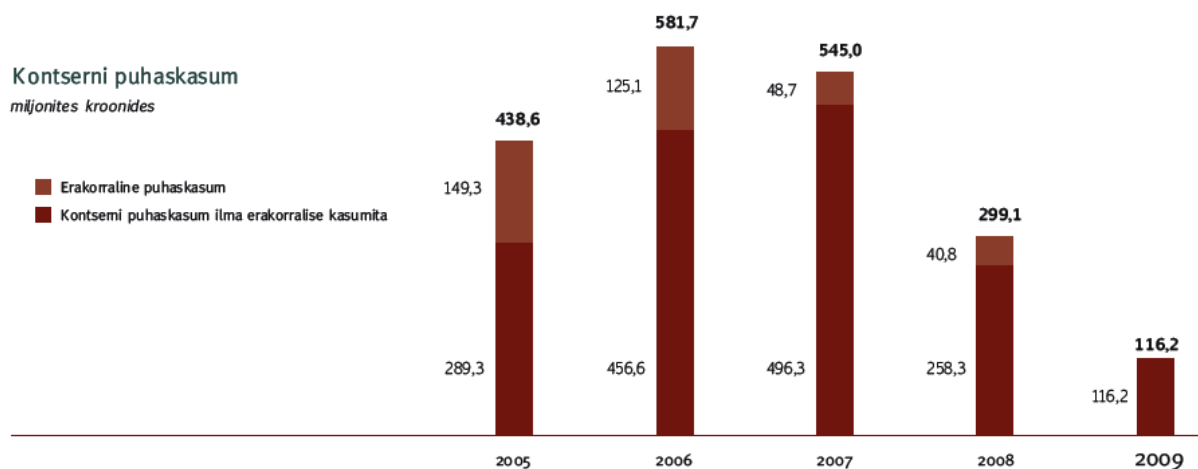


2009. aastal valminud suuremad objektid

Solaris	uusehitis	Rävala pst 12, Tallinn	46 805 m ²	AS Merko Ehitus
Port Artur 2	uusehitis	Lai tn 11, Pärnu	16 885 m ²	AS Merko Ehitus
Delta Plaza büroohoone	uusehitis	Pärnu mnt 141, Tallinn	10 213 m ²	AS Merko Ehitus
Tallinki büroohoone	uusehitis	Sadama tn 5/7, Tallinn	5223 m ²	AS Merko Ehitus
Viimsi lasteaed-alkkool	uusehitis	Karulaugu tee 5, Viimsi vald	9138 m ²	AS Merko Ehitus
Keila 110 kV alajaam	rekonstrueerimine	Tutermaa küla, Harjumaa		AS Merko Ehitus
Anne 110 kV alajaam		Lohkva küla, Tartumaa		
Ülemiste 110 kV GIS alajaam		Katusepapi 36C, Tallinn		
Suur-Sõjamäe ja Järvevana tee viadukt	uusehitis	Suur-Sõjamäe ja Järvevana tee	95 m	AS Merko Ehitus
Rannu-Jõesuu sild	uusehitis	Rannu vald, Tartu-Viljandi maantee	92 m	AS Merko Ehitus
Tallinna prügila ladestusalad nr 6, 7 ja 8	uusehitis	Jõelähtme vald, Harjumaa	5,8 ha	AS Merko Ehitus
Märjamaa ja Vigala valla vee- ja kanalisatsioonirajatised	uusehitis	Raplamaa	56,9 km	AS Merko Ehitus
Büroo ja laohoone	uusehitis	Piepilsētas, Ķekava vald, Riia maakond	14 154 m ²	SIA Merks
Tartu Ülikooli õppe- ja teadushoone	uusehitis	Viljandi mnt 42, Tartu	13 300 m ²	AS Merko Tartu

Aastaga vähenesid kontserni müüdüd toodangu kulud 29,9% ning turustus- ja üldhalduskulud 18,5%. Turustus- ning üldhalduskulude vähenemist soodustasid kulude vähendamiseks rakendatud kokkuhoiu meetmed, millest andsid 9,8 mln krooni tööjõukulude, 12,0 mln krooni konsultatsioonide/õigusabi kulude, 9,0 mln krooni reklaami ja sponsoraluse ning 14,8 mln krooni muude kulude vähenemine. Kuna perioodi müügitulud vähenesid kuludest kiiremini kasvas perioodil müüdüd toodangu kulu tuludesse 89,1%ni ja turustus- ning üldhalduskulud 6,3%ni.

Kontserni 2009. aasta maksude-eelne kasum oli 119,9 mln krooni, vähenedes aastaga 212,9 mln krooni võrra ning puhaskasum oli 116,2 mln krooni, vähenemine vastavalt 183,0 mln krooni ehk 61,2%. Kasumi vähenemist mõjutas müügitulude, ehitus- ja arendusvaldkonna kasumlikkuse langus ning majanduskeskkonna muutusest tulenevad erakorralised kulud. 2009. aastaga teenis kontsern arendusprojektide allahindamisest 90,6 mln krooni kahjumit (sh kinnistud müügiks 66,9 mln krooni, lõpetamata toodang 3,7 mln krooni ja valmistoodang 20,0 mln krooni), põhivara allahindlusest 8,0 mln krooni ning lootusetute nõuete mahakandmisest 13,8 mln krooni kahjumit. Kontserni maksude-eelne kasum enne erakorralisi mahakandmisi oli 232,3 mln krooni. Ehitustegevuse sesoonsuse ning arendustegevuse tsüklilisuse mõju tulemustele oli ebaoluline.



Kontserni 2009. aasta prioriteediks oli positiivne rahavoog ja likviidsus. Merko Ehitus kontserni 2009. aasta puhas rahavoog oli -156,3 mln krooni, siinhulgas oli äritegevuse rahavoog +368,4 mln krooni, investeerimistegevuse rahavoog -198,7 mln krooni ja finantseerimistegevuse rahavoog -326,0 mln krooni. Äritegevuse rahavoogu mõjutas enim varude muutus +281,1 mln krooni, äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus -306,3 mln krooni ja ärikasum +132,0 mln krooni. Investeerimistegevuse rahavoost -138,2 mln krooni moodustas muude finantsinvesteeringute soetus, -62,1 mln krooni tütarettevõtete soetus, -20,1 mln krooni väljastatud ja tagasimakstud laenude saldo, +32,0 mln krooni saadud intressitulu ning -13,2 mln krooni materiaalse põhivara soetus. Finantseerimistegevuse rahavoost kulus -243,9 mln krooni võetud laenude ja -64,7 mln krooni dividendide maksmiseks. 31. detsembri 2009 seisuga oli kontserni arvelduskontodel ja tähtajalistel hoiustel rahalisi vahendeid summas 760,6 mln krooni.

Kontserni põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise meetodika:

	2007	2008	2009
Puhaskasumimarginaal	9,9%	6,4%	3,7%
Puhaskasumimarginaal enne allahindlusi (ilma erakorralise kasumita)	9,0%	9,3%	7,2%
Maksude-eelse kasumi marginaal	10,7%	7,1%	3,8%
Ärikasumimarginaal	9,5%	7,0%	4,2%
Omakapitali tootlus aastas	30,2%	14,6%	5,5%
Aktivade tootlus aastas	15,3%	7,7%	3,1%

Omakapitali määr	51,5%	53,7%	60,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,4	2,8	2,3
Maksevõime kordaja	1,0	1,3	1,1
Üldkulud müügitulust	4,5%	5,8%	6,3%
Brutotootasu müügitulust	7,4%	8,8%	8,8%
Laenukohustuste määr	34,9%	35,6%	24,6%
Debitoorse võlgnevuse käibevalde (päevades)	59	42	44
Tarnijate käibevalde (päevades)	41	33	29
Müügitulu töötaja kohta (miljonites kroonides)	5,376	4,549	4,007
Keskmine täistööajaga töötajate arv (kontsernis)	1025	1023	794

Puhaskasumimarginaal: Puhaskasum / Müügitulu

Maksude-eelse kasumi marginaal: Kasum enne maksustamist / Müügitulu

Ärikasumimarginaal: Ärikasum / Müügitulu

Omakapitali tootlus aastas: Puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital*

Aktivite tootlus aastas: Puhaskasum / Perioodi keskmised koguaktivad

Omakapitali määr: Omakapital* / Koguaktivad

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: Käibevarad / Lühiajalised kohustused

Maksevõime kordaja: Käibevarad – Varud / Lühiajalised kohustused

Üldkulud müügitulust: Üldkulud / Müügitulu

Brutotootasu müügitulust: Brutotootasu / Müügitulu

Laenukohustuste määr: Intressi kandvad kohutused / Omakapital*

Debitoorse võlgnevuse käibevalde: Nõuded ostjate vastu / Müügitulu x 365

Tarnijate käibevalde: Võlad tarnijatele / Müüdüd toodangu kulu x 365

Müügitulu töötaja kohta: Müügitulu / Keskmine täistööajaga töötajate arv

* Arvutatud emaettevõtte omanike osale

Äritegevuse riskid

Tururisk. Ehitustegevuse üheks eripäraks on see, et sõlmitud lepingute täitmine kestab kuid ning see muudab sektori majanduskeskkonna muutuste suhtes inertseks. Seetõttu jõuavad majanduskeskkonna muutused, nii negatiivsed kui ka positiivsed, ehitusse ca 12- kuni 18-kuulise nihkega. Ajaline nihe võimaldab sektori tegevust planeerida võimalike tagasilöökide ja tõusude osas.

Mitmed ebameeldivad tegurid: laenude lõppintresside kallinemine, nõudluse vähenemine ning üldine ebakindlus tulevikku suhtes on oluliselt vähendanud kinnisvara väärtust. Üheks kõige selgemaks kinnisvara väärtusest tingitud tururiski kandjaks on Merko Ehitus kontsernis elamuarendusvaldkond ja võimalik toimetulek hindade ning müügimahtude jätkuva langusega. 2009. aastal müüs kontsern 280 korterit kogumaksumusega 338,5 mln krooni (käibemaksuta) ning seisuga 31.12.2009 oli varudes müümata 187 valmis korterit kogumaksumusega 224,4 mln krooni ning ehitamisjärgus 441 korterit kogumaksumusega 210,8 mln krooni. Kontserni laoseis korterite osas on piirkondlikult erinev, valmistoodangust 119 korterit asub Riias, 62 Tartus ning 6 Vilniuses. Kuna Tallinnas jõudis laoseis 2009. aasta IV kvartalis nulli, alustas Merko Ehitus Tallinnas kolme uue (kokku 109 korteriga) kortermaja ehitust. Riskide minimeerimiseks on alustatavad projektid üldjuhul väikesemahulised ning piirkondlikult hajutatud.

Tegevusrisk. Ehitusprotsessis aset leidvate ootamatute kahjujuhtumite riski maandamiseks sõlmib kontsern kindlustusseltsidega koguriskikindlustuse lepingud. Üldpoliis sõlmitakse üheks aastaks ning see hüvitab

tellijale, alltöövõtjatele ning kolmandatele isikutele ASi Merko Ehitus või tema alltöövõtja poolt tekitatud kahjud summas kuni 10 mln eurot. Objektidele, mille maksumus ületab 10 mln eurot või millele aastane poliis ei laiene (vesiehitus, raudtee-ehitus, sillad jne), kaardistatakse riskid täiendavalt ja igale objektile sõlmitakse selle eripära arvestav kindlustusleping. Projekteerimise töövõtulepingute sõlmimisel nõutakse alltöövõtjalt erialase vastutuse kindlustuslepingut või sõlmitakse omal kulul kindlustusleping, millega kaetakse projekteerimisest, ekslikest mõõtmistest, nõuannetest ja juhustest tulenevad kahjud. Riskide kaardistamisel, kindlustuslepingute sõlmimisel ning kahjujuhtumite käsitlemisel kasutatakse kindlustusmaakleri teenust. 2009. aastal esitati kindlustusseltsidele hüvitistaotlusi summas 4,2 mln krooni, millest saadi kindlustushüvitiisi summas 0,8 mln krooni ning käsitlemisel on 1,9 mln krooni.

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

Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiieraldis. 2009. aastal moodustati kontsernis garantiieraldisi kogusummas 13,6 mln krooni ning tehti väljamakseid 15,0 mln krooni ulatuses. Aasta lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 18,5 mln krooni. Alltöövõtjate poolt tehtud tööde osas kõrvaldab garantiiajal ilmnevad vead alltöövõtja. Kriitiliste töövõttude puhul on töövõtulepingust tulenevate töövõtja lepinguliste kohustuste täitmine tagatud esimesel nõudmisel väljamakstavate pangagarantiidega.

Oluliseks osaks tegevusriskide juhtimisel on olukorra kaardistamine ning riskide ennetamine. Kontserni neljas suuremas ettevõttes on juurutatud ISO 9001/14001 juhtimissüsteemid ning emaettevõttes ning Läti ja Leedu tütarettevõtetes töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem OHSAS 18001. Kontsernis töötab 11 täiskohaga kvaliteedispetsialisti, kelle tööülesandeks on kvaliteedi, tööohutuse ning juhtimissüsteemide arendamine ning nende toimimise tagamine.

Krediidirisk. Seoses majanduskliima olulise halvenemisega on märkimisväärselt kasvanud krediidiriski osakaal kontserni riskimaatriksis. Krediidiriskide haldamisel monitooritakse tähelepanelikult partnerite maksekäitumist, analüüsitakse nende finantsseisu ning vajaduse korral kaasatakse garandina tehingutesse kolmandaid isikuid. Tarnijatele tehtavate ettemaksete puhul nõutakse makse saajalt pangagarantii esitamist. 2009. aastal toimus tellijate maksedistsipliinis selge halvenemine, kuigi absoluutarvudes ebatõenäoliste laekumiste summa vähenes 20,1 mln kroonilt 19,9 mln kroonini, siis mahakandmiste suhe müüki kasvas, samuti kasvas 30 ja enam päeva tähtaja ületanud arvete summa perioodil 83,1 mln kroonilt 113,7 mln kroonini. 31.12.2009 seisuga oli kontsernil maksetähtaega ületanud nõudeid summas 149,7 mln krooni, millest bilansipäeva järgselt on laekunud 106,9 mln krooni. Juhtkond jälgib hoolega debitoorse võlgnevuse käitumist ning on seisukohal, et aastavahetuse võlgnevused ei sisalda ettevõtte jätkusuutlikkuse seisukohalt olulisi krediidiriske. Ettevõtte vabu rahalisi vahendeid hoitakse põhiliselt Swedbank, SEB, Nordea ja Unicredit gruppi kuuluvate pankade (Moody'se krediidireiting Baa3/D ja enam) üleöödeposiitides või tähtajalistes hoiustes.

Intressirisk. 31.12.2009 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 523,9 mln krooni, millest 447,6 mln krooni moodustasid lühiajalised laenud ja pikaajaliste kohustuste tagasimaksud 2010. aastal ning 76,3 mln krooni pikaajalised laenud ja kapitalirendi kohustused. Aastaga vähenes intressikandvate kohustuste maht 214,2 mln krooni võrra ning aastalõpu seisuga moodustasid need 14,9% ettevõtte bilansimahust. Võetud kohustustest 470,1 mln krooni moodustasid kohustused, mis olid avatud Euribori riskile. Lisaks Euribori riskile kaasneb kohustuste refinantseerimisega majanduskeskkonna muutusest tingitud

riskimarginaali muutuse oht, mille muutus võib avaldada nii positiivset kui negatiivset mõju. Juhtkonna hinnangul võib kohalikes valuutades võetud laenude intressimarginaal refinantseerimisel väheneda 1-3% sõltuvalt eelnevast intresside fikseerimise momendist. Kuna enamusel Euriboriga seotud refinantseerimisele kuuluvate laenude marginaalid on fikseeritud majanduskriisi eelsel perioodil, siis kaasneb nende kohustuste refinantseerimisega kontsernis intressikulude tõus. EURiga seotud ning riskimarginaali muutusele avatud kohustuste jääk seisuga 31.12.2009 oli 266 643 tuhat krooni.

Likviidsusrisk. Seoses rahapakkumise vähenemise, arendusprojektide käibekiiruse aeglustumise ning võimalike negatiivsete stsenaariumitega maksedistsipliini osas, on kontserni üheks olulisemaks lähiprioriteediks likviidsuse tagamine. Kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (current ratio) oli 31.12.2009 seisuga 2,3 (31.12.2008 vastavalt 2,8) ning likviidsuse kattekordaja (quick ratio) 1,1 (31.12.2008 vastavalt 1,3). Likviidsuse tagamiseks ning rahavoogude paremaks juhtimiseks on kontserni ettevõtted sõlminud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 168,2 mln krooni. Lisaks arvelduskrediitidele on ettevõttel 50,0 mln kroonine käibelaenu limiit ASilt Riverito. Enamik kontserni laenudest on võetud lühiajaliste arendusprojektide teostamiseks. Tulenevalt elamispindade nõudluse vähenemisest võib prognoosida, et projektide realisatsiooniperioodid esialgselt planeerituga võrreldes pikenevad ning olemasolevate lepingute kestvus ei kata pikenenud müügiperioode. Johtuvalt eelnevast eksisteerib vajadus olemasolevate laenude pikendamiseks 12- kuni 18-kuulises perspektiivis. Juhtkond on seisukohal, et kontserni kapitalistruktuur - kõrge omakapitali määr (60,5% bilansimahust) ning mõõdukas võlakohustuste osakaal (14,9% bilansimahust) - tagavad kujunenud majandustsükli olemasolevate finantskohustuste pikendamise ja täiendavate käibevahendite kaasamise vajaduse ning ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks. Ettevõtte likviidsuse tagamine on kontserni jätkuv prioriteet 2010. aastal.

Valuutarisk. Kontserni ehituslepingud sõlmitakse valdavalt asukohamaa valuutas ning igapäevase tegevuse korraldamisel püütakse vältida avatud valuutaposisioone. Olulisemad välislepingud sõlmitakse eurodes. Läti lati (kurss on 1 EUR = 0,702804 LVL +/- 1%), Leedu liti ja Eesti krooni kursid on ametlikult fikseeritud euro suhtes ning sellest tulenevalt on loodud eeldused valuutariskide lühiajaliseks maandamiseks. Valuutariskide elimineerimiseks jälgitakse ettevõtte varade ning kohustuste struktuuri valuutade lõikes ning pikaajaliste ehituslepingute sõlmimisel eelistatakse lepingu valuutana eurot. Bilansipäeva seisuga oli kontserni varadest nomineeritud kohalikes valuutades 2 922 621 tuhat krooni ehk 83,2% varadest, sh moodustasid bilansimahust varad EEKides 47,4%, LVLides 31,7% ja LTLides 4,1%. Kohustused moodustasid kohalikes valuutades bilansimahust 2 976 511 tuhat krooni ehk 84,7%, millest kohustused EEKides 60,5%, LVLides 22,1% ja LTLides 2,1%. Juhtkonna hinnangul on rahvusvaluutade devalveerimise võimalus ning vajadus 2009. aasta jooksul oluliselt vähenenud. Kõigi eelduste kohaselt võtab Eesti 2011. aastal kasutusele euro, mis peaks avaldama regioonile tervikuna stabiliseerivat mõju.

Juriidilised riskid. Tulenevalt lepingute, regulatsioonide ning seaduste erinevate tõlgenduste võimalikkusest eksisteerib risk, et mõni tellija, töövõtja või järelevalveorgan soovib ettevõtte tegevuse vaidlustada. Seisuga 31.12.2009 oli kontsern moodustanud erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning kohtukulude katteks eraldisi summas 14,5 mln krooni. 2009. aastal kaeti eraldise arvelt juriidiliste vaidluste kulud kogusummas 0,9 mln krooni ja moodustati 7,5 mln krooni ulatuses uusi reserve.

3. aprillil 2009 täpsustati ASile Merko Ehitus varem esitatud kahtlustust seoses Ivo Parbusele pistise andmisega. Kui 17. detsembril 2008 esitatud kahtlustuses väideti, et pistis on antud eesmärgiga kiirendada seitsme kinnistu planeeringute asjaajamist, siis 3. aprilli täpsustuse kohaselt vähenes kinnistute arv kolmeni. Ülejäänud nelja kinnistu planeeringu osas esitati sama pistiseeseme suhtes kahtlustus AS Merko Ehitus tütarfirmadele OÜ Woody, OÜ Metsailu ja OÜ Constancia. Lisaks 25 000 kroonisele Estraveli kinkekaardile on ASi Merko Ehitus kahtlustusse pistisena lisatud ka 410 krooni maksev raamat "Eesti Talurahva Arhitektuur".

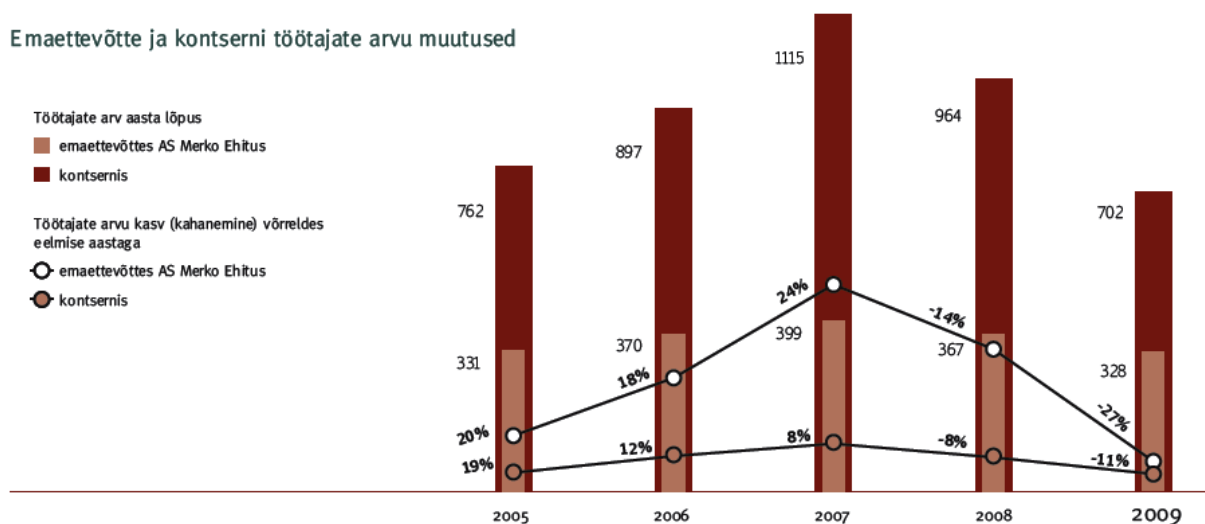
Tütarfirmade kahtlustuses on pistisena ära märgitud Estraveli kinkekaart summas 25 000 krooni, 410 krooni maksev raamat ja 15 000 krooni maksev Estraveli kinkekaart. Merko Ehitus peab esitatud kahtlustusi alusetuteks (http://www.nasdaqomxbaltic.com/market/?pg=news&news_id=232449).

Tulenevalt konkurentsi tihenemisest on viimastel aastatel oluliselt kasvanud riigihangetega seotud juriidilised vaidlused. Mitmes riigihankes on Merko Ehitus konkurendid vaidlustanud ettevõtte kogemuse ja järjepidevuse olemasolu. AS Merko Ehitus on seisukohal, et jagunemismenetlus ei ole vähendanud ettevõtte õigusi ja võimekust riigihangetel osaleda. Ettevõtte seisukohta on kinnitanud ka senine kohtupraktika. Tallinna Halduskohus kinnitas oma 20.10.2009 ja 02.11.2009 otsustega taaskord üheselt, et Merko Ehitus saab riigihangetel osaledes tugineda nii jagunemiseelsetele käibenäitajatele kui ka kogemusele. Kohtu hinnangul nähtub Merko Ehitus jagunemiskavast selgelt, et jagunemisjärgne Merko Ehitus omab jätkuvalt hankeobjektide ehitamiseks nõutavat pädevust.

Ettevõtte ja inimesed

Üheks olulisemaks ASi Merko Ehitus väärtuseks on tema inimesed. Tulenevalt üldisest konjunktuuri halvenemisest vähenes aastaga kontserni töötajate arv 262 töötaja võrra ning seisuga 31.12.2009 oli kontsernis 702 töötajat. Töötajate brutotöötasu oli 278,9 mln krooni, millest põhipalk moodustas 72,6% ning preemiad 27,4%, ehk 31,7% vähem kui 2008. aastal. Võrreldes 2008. aastaga vähenes kontserni töötajate arv 27,2% ning keskmine brutotöötasu töötaja kohta 11,6%. AS Merko Ehitus emaettevõtte töötajate arv oli 2009. aasta lõpu seisuga 328, vähenedes aastaga 39 töötaja võrra. Töötajatele makstud brutotöötasu oli 136,7 mln krooni, aastane vähenemine 24,7%, sh põhipalk 23,9% ja preemiad 26,1%.

Emaettevõtte ja kontserni töötajate arvu muutused



ASi Merko Ehitus juhatus oli seisuga 31.12.2009 4-liikmeline. Juhatuse liikmed on kõik põhikohaga tööl ASis Merko Ehitus ja nende brutotöötasu 2009. aastal oli 8,4 mln krooni, sh põhipalk 2,7 mln krooni ja preemia 5,7 mln krooni. Käesoleval hetkel töötavad kõik juhatuse liikmed aktsiaseltsis teenistuslepingute alusel. Juhatuse liikme ennetähtaegsel tagasikutsumisel või teenistuslepingu mittepikendamisel makstakse liikmele lahkumistasu, mis võrdub tema viimase 24 kuu teenistustasuga.

Vastavalt 2008. aasta 31. oktoobri aktsionäride üldkoosoleku otsusele reformiti kontserni juhtimisstruktuuri, mille tulemusena moodustati 3-liikmeline direksioon ning ASi Merko Ehitus nõukogu muutus 5-liikmeliseks.

Muudatuse tulemusena jagati osa nõukogu funktsioone ümber direktsioonile ning toimusid olulised muudatused nõukogu liikmete tasustamise põhimõtetes. Kontserni direktsiooni liikmete 2009. aasta brutotöötasu oli 3,0 mln krooni, sh põhipalk 1,2 mln krooni ja preemia 1,8 mln krooni. Nõukogu liikmetele töötasu oli 2009. aastal 3,1 mln krooni.

2009. aastal toetas kontsern sporti, kultuuri ja haridust kokku 9,1 mln krooniga.

Spordi valdkonnas toetame noorte spordi arendamist ja projekte, mis aitavad kaasa paljudele inimestele sportimis- ja aktiivse puhkamise võimaluste loomisele. Kontserni suurimaks toetusprojektiks oli jätkuvalt Swedbanki, Eesti Energia ja Eesti Vabariigi Kultuuriministeeriumi ning Eesti Suousaliidu algatatud ettevõtmine Eesti Terviserajad. Samuti toetasime Eesti Terviserajad SA poolt ellu kutsutud ja Stamina Spordiklubi poolt korraldatavat tervisespordisarja Merko Talverajad, millega püüame lisaks heakorrastatud sportimispaikade loomisele aidata jõuliselt kaasa ka eestimaalaste regulaarsete liikumisharjumuste kujundamisele. Merko Ehitus toetas 15 000 \$ auhinnafondiga rahvusvahelist ITF-sarja tenniseturniiri Merko Open 2009, kuhu saabusid ligi 60 mängijat Euroopast ja USAst. Lisaks toetame Eesti Tennise Liitu. Samuti oleme öla alla pannud Eesti Ratsaspordi Liidu Narva Grand Prix takistussõidu ja FEI Maailmakarika Kesk-Euroopa liiga finaali takistussõidus korraldamiseks. Jätkuvalt oleme murdmaasuusatamise rahvuskoondise ja noorte koondise Merko Team toetajad.

Kultuuri- ja haridusvaldkonnas jätkus koostöö Eesti Kunstimuuseumi ning Draamateatriga. Hariduse valdkonnas on kontserni prioriteediks ehitusalane haridus- ning teadustöö. 2009. aastal jätkasime koostööd Tallinna Tehnikaülikooliga arendus-, teadus- ja õppegevuse valdkonnas ning Tallinna Tehnikaülikooli Arengufondiga professor Heinrich Lauulu nimelise stipendiumi väljaandmisel ehitusteaduserialadel doktorikraadi omavale noorele õppejõule/teadlasele. Merko Ehitus maksab stipendiume 10 Tallinna Tehnikaülikooli magistriõppe tudengile.

Sotsiaalvaldkonnas jätkus koostöö meie partneri Tilsa lastekoduga. 2009. aasta kevadel ehtasime lastele kauaoodatud grillmaja, mis avati vahetult enne lastekaitsepäeva ja suviseid koolilõpetamisi ühise suure grillimise peoga. Detsembris saatsid päkapikud Tallinnast teele kingipakid koos Merko töötajate poolt kogutud raamatutega lastekodu raamatukogu täiendamiseks.

Aksia ja aktsionärid

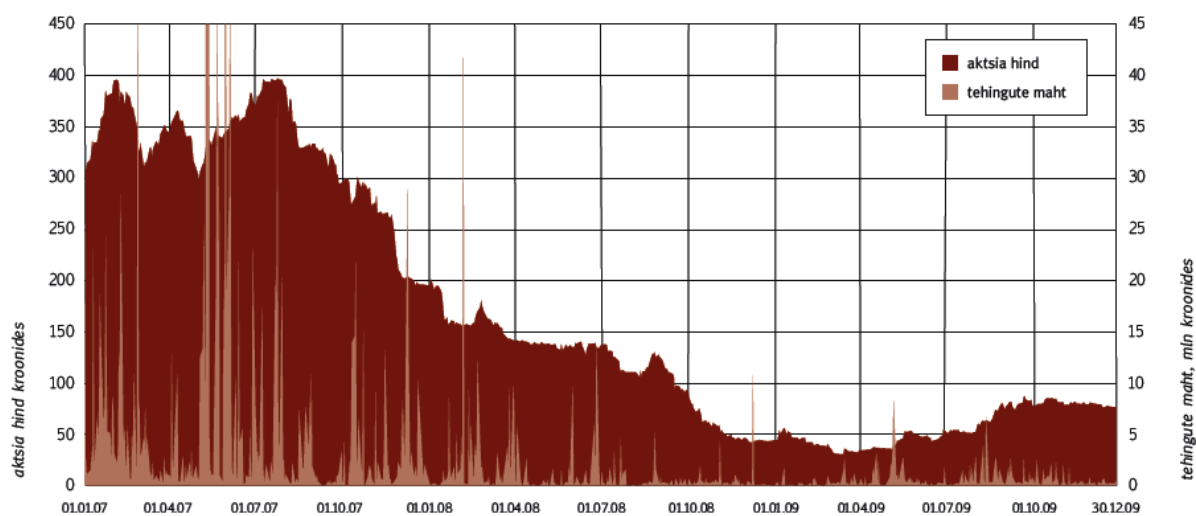
Väärtpaberi informatsioon

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

	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), krooni	30,79	16,90	6,56
Omakapital aktsia kohta, krooni	113,88	117,23	120,16
P/B (aktsia hind aktsia bilansilisse väärtusesse)	1,79	0,37	0,65
P/E (aktsia hind / kasum aktsia kohta)	6,61	2,59	11,97

Merko Ehitus aktsiad on noteeritud NASDAQ OMX Tallinn põhinimekirjas. 2009. aastaga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 3862 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 2,8 mln aktsiat ning tehingute käive oli 146,8 mln krooni. Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 28,95 krooni ning kõrgeim tasemel 90,44 krooni aktsia. Aktsia sulgemishind seisuga 31.12.2009 oli 78,55 krooni. AS Merko Ehitus turuväärtus seisuga 31.12.2009 oli 1,39 miljardit krooni.

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



Väärtipaberi kauplemissajalugu	2007	2008	2009
Kõrgeim	402,12	202,62	90,44
Madalaim	191,67	40,40	28,95
Viimane	203,41	43,81	78,55
Muutus, %	-33,84	-78,46	+79,8
Kaubeldud aktsiaid	5 532 018	2 367 089	2 782 150
Müügitulu, mln kroonides	1 830,68	285,14	146,83
Turuväärtus, mln kroonides, aasta lõpu seisuga	3 600,35	775,44	1390,26

Aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2009

Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
1-100	341	27,95%	18 286	0,10%
101-1000	570	46,72%	261 113	1,48%
1001-10 000	265	21,72%	779 474	4,40%
10 001 - 100 000	34	2,79%	1 061 942	6,00%
100 001 - 1 000 000	9	0,74%	2 836 499	16,03%
1 000 001 - ...	1	0,08%	12 742 686	71,99%
Kokku	1220	100%	17 700 000	100%

ASi Merko Ehitus suuremad aktsionärid seisuga 31.12.2009

	Aktsiate arv	Osakaal
AS Riverito	12 742 686	71,99%
ING Luxembourg S.A., kliendid	963 376	5,44%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab, kliendid	799 148	4,52%
State Street Bank and Trust Omnibus Account a Fund No OM01	309 332	1,75%
Nordea Bank Finland Plc/Non-resident legal entities	189 126	1,07%
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	128 733	0,73%
SEB Pank AS, kliendid	117 260	0,66%
Skandinaviska Enskilda Banken Finnish, kliendid	111 230	0,63%
Gamma Holding OU	110 210	0,62%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. kliendid	108 084	0,61%

Väljavaated 2010. aastaks

Ehitusturg ja selle arengud

2010. aasta kujuneb ehitussektori jaoks tõenäoliselt selle kriisi kõige katsumusterohkemaks aastaks. Kui 2008. ja 2009. aastal hoidis sektori mahtusid ning kasumlikkust üleval eelnevate perioodide portfelli, siis 2010. aastal jõuab ehitussektori inertsusest tingitud tõehetk igasse ettevõttesse kohale. Toimetulek olukorraga sõltub ainult ettevõtte paindlikkusest muutustega kohanemisel ning eelnevalt mustadeks päevadeks kogutud reservidest.

Keskfond erinevates Balti riikides võib vähesel määral erineda, kuid kindlasti jätkub kõigis kolmes riigis ehitusmahtude langus ja püsib terav konkurentsiohkkond. Ehitajate siirdumine välismaale tööle ning tõdemus, et alapakkumine ei lahenda ettevõtte probleeme, toob kaasa ehitushindade kerge kallinemise. Kallist hinda tuleb maksta neil ehitajatel, kes olid teadlikult või ebateadlikult 2009. aastal alapakkumistega kaasa läinud.

Toimub liberaliseerumine finantseerimistingimustes – avanevad esimesed rahalised vahendid madalama riskiga projektide ning tugevama finantsseisundiga ettevõtete jaoks. Eelistatud on ekspordipotentsiaaliga tootmisettevõtted ning kinnisvara ja ehitus, eeldusel et projektid on seotud eelnimetatud valdkondadega. Kaubandus- ning kommertsinnisvara sektoris valitseb jätkuvalt ülepakkumine ning finantseeringud nendesse valdkondadesse on peatatud. Märksõnadeks rendiprojektides on jätkuvalt toimetulek langenud renditulude, võlakohustuste ning likviidsusega. Väljavaated turu kiireks taastumiseks on olematud.

Ilmselt elavdab paranenud tööjõupakkumine ja ehitus- ning tööjõukulude langus välisinvestorite huvi piirkonna vastu. Teatud eelis võib tekkida investeringute osas Eestil, seda juhul peaks tekkima kindlus, et riik suudab 2011. aastal üle minna eurole.

Enamus uusi ehitusprojekte initsieeritakse jätkuvalt avaliku sektori ja Euroopa Liidu struktuurifondide poolt rahastavate infrastruktuuri- ning keskkonnanarajatiste valdkonnas. Erasektori sissetulekute langus ning tarbimise vähenemine on oluliselt kahjustanud avaliku sektori tulubaasi ning finantsvõimekust. Piiratud ressursse suunatakse populistlikult sotsiaalsfääri ning see võib märkimisväärselt pärssida struktuurifondide rahade kasutuselevõttu.

Kiiret nõudluse paranemist elamispiindade turul ei ole põhjust loota, töötuse määr ning inimeste laenukoormus on jätkuvalt kõrged, sissetulekud ning tarbijate kindlustunne kõigi aegade madalaimad. Soodne hinnatase meelitab turule tagasi väliskapitali, ostetakse nii kortereid kui ka arenduspotentsiaaliga kinnistuid. Samas on elamispiindade pakkumise vähenemisest tingituna tekkimas väike nišš uute väikesemahuliste arendusprojektide käivitamiseks. Esmalt võib uusi arendusi oodata Eestis ja kui kõik läheb plaanipäraselt, siis juba 2010. aasta lõpupoole ka Leedus ning seejärel Lätis.

Vaatamata ehitus- ning kinnisvarasektori negatiivsetele väljavaadetele 2010. aastaks, võib see aasta kujuneda erakordselt soodsaks investeeringute tegemisel. Piisavate omavahendite olemasolul on võimalik luua tugev alus edasiseks arenguks. Kontserni 2010. aasta eesmärgiks on uute võimaluste leidmine.

Hea Ühingujuhtimise Tava

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

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

I Üldkoosolek

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

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

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

II Juhatus

ASi Merko Ehitus juhatus on 4-liikmeline ning tegeleb ettevõtte esindamisega ja igapäevase äritegevuse juhtimisega. Juhatuse liikmete tegevus on jaotatud valdkondade kaupa: üldjuhtimine ja arendusvaldkond – Tiit Roben, ehitusvaldkond – Andres Agukas, tehnikavaldkond – Veljo Viitmann, finantsvaldkond – Alar Lagus. Merko Ehitus juhatuse tööd juhib juhatuse esimees Tiit Roben.

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

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

III Nõukogu

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

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

Teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel nõukogu liikmele lahkumishüvitist ei maksta.

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

IV Juhatuse ja nõukogu koostöö

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

V Teabe avaldamine

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

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

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

VI Audiitori valimine ja raamatupidamise aastaaruande auditeerimine

Ettevõtte raamatupidamisaruanded koostatakse Euroopa Liidus kohaldatud rahvusvaheliste finantsaruannete standardite alusel.

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

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

AS Merko Ehitus juhatus deklareerib ja kinnitab, et 2009. majandusaasta tegevusaruanne annab juhtkonna parima teadmise kohaselt õige ja õiglase ülevaate emitendi ja konsolideerimise kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtlustuste kirjeldust.

Tiit Roben juhatusesimees



20.04.2010

Alar Lagus juhatuseliige



20.04.2010

Veljo Viitmann juhatuseliige



20.04.2010

Andres Agukas juhatuseliige



20.04.2010

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

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

Juhatus kinnitab oma parimas teadmises, et:

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

Tiit Roben juhatuse esimees 20.04.2010



Alar Lagus juhatuse liige 20.04.2010



Veljo Viitmann juhatuse liige 20.04.2010



Andres Agukas juhatuse liige 20.04.2010

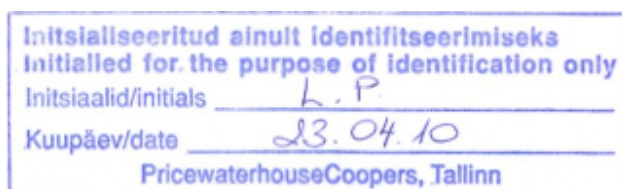


Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Iniitsiaalid/initials <u>L.P.</u>
Kuupäev/date <u>23.04.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

tuhandetes	lisa	EEK		EUR	
		2009	2008	2009	2008
Müügitulu	3	3 181 209	4 653 933	203 316	297 441
Müüdnud toodangu kulu	4	(2 835 169)	(4 045 306)	(181 200)	(258 542)
Brutokasum		346 040	608 627	22 116	38 899
Turustuskulud	5	(47 094)	(43 921)	(3 009)	(2 807)
Üldhalduskulud	6	(154 000)	(202 820)	(9 842)	(12 963)
Muud äritulud	7	14 408	9 529	921	609
Muud äriikulud	8	(27 326)	(43 333)	(1 746)	(2 769)
Äri kasum		132 028	328 082	8 440	20 969
Finantstulud	9	39 517	34 405	2 525	2 199
Finantskulud	10	(24 597)	(26 631)	(1 573)	(1 702)
Kasum tütarettevõtete müügist	19	-	1 418	-	91
Kasum (kahjum) sidus- ja ühisettevõtetelt	20	(27 090)	(4 565)	(1 731)	(292)
Kasum enne maksustamist		119 858	332 709	7 661	21 265
Tulumaksukulu	11	(8 496)	(26 339)	(543)	(1 684)
Perioodi puhaskasum		111 362	306 370	7 118	19 581
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		116 166	299 140	7 424	19 120
vähemusomanike osa puhaskasumist		(4 804)	7 230	(306)	461
Muu koondkasum					
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		(2 266)	(7 465)	(145)	(477)
Perioodi koondkasum		109 096	298 905	6 973	19 104
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		113 900	291 675	7 279	18 643
vähemusomanike osa koondkasumist		(4 804)	7 230	(306)	461
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, kroonides/ eurodes)	12	6,56	16,90	0,42	1,08

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 23-72 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

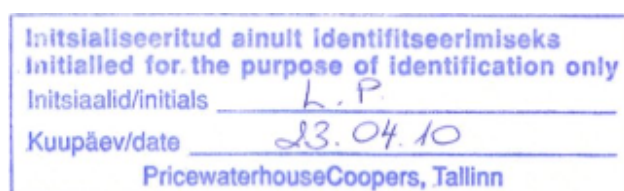


KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes

		EEK		EUR	
	lisa	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
VARAD					
Käibevara					
Raha ja raha ekvivalendid	14	359 732	515 191	22 991	32 927
Lühiajalised deposiidid	15	400 916	262 759	25 623	16 793
Nõuded ja ettemaksud	16	661 954	780 665	42 306	49 894
Ettemakstud tulumaks		3 885	3 875	248	247
Varud	18	1 536 463	1 817 486	98 199	116 158
Müügiootel põhivara		-	173	-	11
		2 962 950	3 380 149	189 367	216 030
Põhivara					
Sidus- ja ühissettevõtete aktsiad või osad	20	179 421	206 761	11 467	13 214
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	21	32 468	29 049	2 075	1 857
Edasilükkunud tulumaksuvara	22	32 069	24 226	2 050	1 548
Kinnisvarainvesteeringud	23	16 552	12 002	1 058	767
Materiaalne põhivara	24	266 276	197 094	17 018	12 597
Immateriaalne põhivara	25	24 238	11 807	1 549	755
		551 024	480 939	35 217	30 738
VARAD KOKKU		3 513 974	3 861 088	224 584	246 768
KOHUSTUSED					
Lühiajalised kohustused					
Laenukohustused	27	447 569	206 657	28 605	13 208
Võlad ja ettemaksud	28	782 470	963 631	50 009	61 588
Tulumaksukohustus		5 249	8 699	335	556
Lühiajalised eraldised	29	37 702	32 317	2 410	2 065
		1 272 990	1 211 304	81 359	77 417
Pikaajalised kohustused					
Pikaajalised laenukohustused	27	76 316	531 396	4 878	33 962
Muud pikaajalised võlad	30	10 658	8 824	681	564
		86 974	540 220	5 559	34 526
KOHUSTUSED KOKKU		1 359 964	1 751 524	86 918	111 943
OMAKAPITAL					
Vähemusosa		27 129	34 633	1 734	2 213
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					
Aktiivkapital	32	177 000	177 000	11 312	11 312
Kohustuslik reservkapital		17 700	17 700	1 131	1 131
Realiseerimata kursivahed		(14 816)	(12 550)	(947)	(802)
Jaotamata kasum		1 946 997	1 892 781	124 436	120 971
		2 126 881	2 074 931	135 932	132 612
OMAKAPITAL KOKKU		2 154 010	2 109 564	137 666	134 825
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		3 513 974	3 861 088	224 584	246 768

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 23-72 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

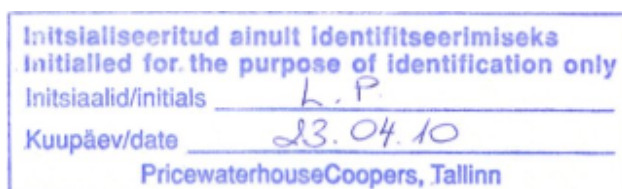


KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes EEK	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Vähemusosalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Kohustuslik reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
	lisa						
Saldo 31.12.2007	177 000	17 700	(5 085)	1 826 142	2 015 757	33 939	2 049 696
Perioodi koondkasum	-	-	(7 465)	299 140	291 675	7 230	298 905
Jagunemisel eraldatud netovara	-	-	-	(232 501)	(232 501)	-	(232 501)
Likvideeritud tütaretevõtte vähemusosa	-	-	-	-	-	(8)	(8)
Dividendid	13	-	-	-	-	(6 528)	(6 528)
Saldo 31.12.2008	177 000	17 700	(12 550)	1 892 781	2 074 931	34 633	2 109 564
Perioodi koondkasum	-	-	(2 266)	116 166	113 900	(4 804)	109 096
Dividendid	13	-	-	(61 950)	(61 950)	(2 700)	(64 650)
Saldo 31.12.2009	177 000	17 700	(14 816)	1 946 997	2 126 881	27 129	2 154 010

tuhandetes EUR	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Vähemusosalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Kohustuslik reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo 31.12.2007	11 312	1 131	(325)	116 712	128 830	2 169	130 999
Perioodi koondkasum	-	-	(477)	19 119	18 642	462	19 104
Jagunemisel eraldatud netovara	-	-	-	(14 860)	(14 860)	-	(14 860)
Likvideeritud tütaretevõtte vähemusosa	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Dividendid	-	-	-	-	-	(417)	(417)
Saldo 31.12.2008	11 312	1 131	(802)	120 971	132 612	2 213	134 825
Perioodi koondkasum	-	-	(145)	7 424	7 279	(306)	6 973
Dividendid	-	-	-	(3 959)	(3 959)	(173)	(4 132)
Saldo 31.12.2009	11 312	1 131	(947)	124 436	135 932	1 734	137 666

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 23-72 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes

		EEK		EUR	
	lisa	2009	2008	2009	2008
Äritegevuse rahavoog					
Ärikasum		132 028	328 082	8 440	20 969
Korrigeerimised:					
põhivara kulum ja väärtuse langus	23-25	37 471	33 437	2 395	2 137
(kasum) kahjum põhivara müügist	7	(519)	(954)	(33)	(61)
valmidusastme meetodil kajastatud ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		56 548	146 798	3 614	9 382
intressitulu äritegevusest		(4 476)	(1 404)	(286)	(90)
eraldiste muutus		(2 327)	(48 404)	(149)	(3 094)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		223 055	387 471	14 256	24 764
Varude muutus		281 116	190 082	17 966	12 148
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		(306 272)	(279 853)	(19 574)	(17 886)
Makstud intressid		(28 157)	(22 381)	(1 800)	(1 430)
Muud finantstulud		(62)	(112)	(5)	(7)
Makstud ettevõtte tulumaks		(19 971)	(51 068)	(1 276)	(3 264)
Kokku rahavood äritegevusest		368 434	681 694	23 548	43 568
Investeeringustegevuse rahavoog					
Tütarettevõtete soetus	19	(62 069)	-	(3 967)	-
Tütarettevõtete müük		1 125	6 967	71	445
Sidus- ja ühisettevõtete soetus		-	(1 000)	-	(64)
Sidus- ja ühisettevõtete müük		-	60 231	-	3 850
Muude finantsinvesteeringute soetus		(138 157)	(265 569)	(8 830)	(16 973)
sh üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid		(138 157)	(262 759)	(8 830)	(16 793)
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-	(2 063)	-	(132)
Kinnisvarainvesteeringute müük		1 250	-	80	-
Materiaalse põhivara soetus		(13 222)	(43 343)	(845)	(2 770)
Materiaalse põhivara müük		1 298	2 895	83	185
Immateriaalse põhivara soetus		(985)	(1 837)	(63)	(117)
Immateriaalse põhivara müük		134	1	9	0
Antud laenud	17	(65 885)	(22 307)	(4 211)	(1 426)
Antud laenude tagasimaksed	17	45 793	4 190	2 927	268
Saadud intressid		31 968	30 005	2 043	1 918
Kokku rahavood investeeringustegevusest		(198 750)	(231 830)	(12 703)	(14 816)
Finantseerimistegevuse rahavoog					
Saadud laenud	27	56 841	237 380	3 633	15 171
Saadud laenude tagasimaksed	27	(300 698)	(325 946)	(19 218)	(20 832)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	27	(17 476)	(16 909)	(1 118)	(1 080)
Makstud dividendid		(64 650)	(6 528)	(4 132)	(417)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		(325 983)	(112 003)	(20 835)	(7 158)
Jagunemisel üleantud rahalised vahendid					
		-	(25 000)	-	(1 598)
Raha ja raha ekvivalentide muutus					
		(156 299)	312 861	(9 990)	19 996
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide muutus		138 157	262 759	8 830	16 793
Kokku muutus		(18 142)	575 620	(1 160)	36 789
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses					
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi alguses	14	515 191	205 564	32 927	13 138
Kokku perioodi alguses		262 759	-	16 793	-
		777 950	205 564	49 720	13 138
Valuutakursside muutuste mõju					
		840	(3 234)	54	(207)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus					
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi lõpus	14	359 732	515 191	22 991	32 927
Kokku perioodi lõpus		400 916	262 759	25 623	16 793
		760 648	777 950	48 614	49 720

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 23-72 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials L.P.
Kuupäev/date 23.04.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

LISAD

Lisa 1 Olulised arvestuspõhimõtted

1.1. Üldine informatsioon

ASi Merko Ehitus (edaspidi: emaettevõtte) ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos: kontsern) ning kontserni sidusettevõtete 31. detsembril 2009 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 20. aprillil 2010.

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

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

Alates 22. juulist 1997 on ASi Merko Ehitus aktsiad olnud noteeritud Tallinna börsil. Seisuga 31. detsember 2009 kuulus 71,99% aktsiatest enamusaktsionäriale AS Riverito, läbi mille kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

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

1.2. Aastaaruande koostamise alused

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

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

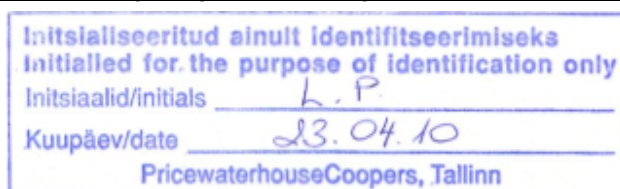
Varad ja kohustused on finantsseisundi aruandes jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse ettevõtte tavapärase äritsükli käigus. Lühiajaliste kohustustena on näidatud kohustused, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast.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

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi.

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

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

a) Standardid, standardite muudatused ja tõlgendused mis jõustusid kontserni aruandeaastale, mis algas 1. jaanuaril 2009



IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ (muudetud septembris 2007). IAS 1 peamiseks muudatuseks on kasumiaruande asendamine koondkasumiaruandega, mis sisaldab ka omanikega mitteseotud, omakapitalis kajastatavaid muudatusi, näiteks müügiotol finantsvarade ümberhindlusreservi muutusi. Alternatiivina on lubatud esitada kaks aruannet: eraldi kasumiaruanne ning koondkasumiaruanne. Kontsern on valinud esitamiseks koondkasumiaruande ühe aruandena. Muudetud IAS nõuab finantsseisundi aruande (bilansi) avalikustamist ka võrreldava perioodi algsaldode kohta, juhul, kui võrdlusandmeid on korrigeeritud ümberklassifitseerimiste, arvestuspõhimõtete muutuste või vigade korrigeerimiste tõttu. Muudetud standard IAS 1 mõjutab kontserni põhjaruannete esitusviisi, kuid ei mõjutanud tehingute ja saldode kajastamist ega arvestuspõhimõtteid.

IFRS 8 – „Tegevussegmentid“. Standard kehtib ettevõtetele, mille võla- või omakapitaliinstrumendid on avalikult kaubeldavad, või mis esitavad oma finantsaruandeid väärtpaperikomisjonile või muule reguleerivate asutusele ükskõik millisesse klassi kuuluvate väärtpaperite emiteerimiseks avalikul turul, või on alustanud nende esitamist. Standard IFRS 8 nõuab ettevõttelt finants- ja kirjeldava informatsiooni avalikustamist tegevussegmentide kohta, baseerudes ettevõttesiseses aruandluses kasutatud informatsioonile. IFRS 8 rakendamise tulemusena suurenes raporteeritavate segmentide arv, kuna varasemalt esitatud segment *Üldehitus* on jagatud segmentideks *Hoonete ja Rajatiste ehitus, Teede ehitus, Kinnisvaraarendus ja Muud*. Viimatinimetatud segmenti on kaasatud ka endine segment *Betoonelemendid*.

IAS 23 „Laenukasutuse kulutused“ (muudetud märtsis 2007). Peamise muudatusena elimineeriti valikuvõimalus kajastada koheselt kuluna laenukasutuse kulutused, mis on seotud varadega, mille kasutus- või müügi valmidusse viimine vältab pikema perioodi. Sellised laenukasutuse kulutused moodustavad osa vara soetusmaksumusest, kui kapitaliseerimise alguskuupäev on 1. jaanuaril 2009 või hiljem. Kontsern kajastas varasemalt kõik laenukasutuse kulutused perioodikuluna. Vastavalt standardi üleminekureeglitele ei ole võrdlusandmeid korrigeeritud. Arvestuspõhimõtte muudatusel ei olnud olulist mõju puhaskasumile aktsia kohta.

Finantsinstrumentide kohta avalikustatava informatsiooni täiendamine - IFRS 7 „Finantsinstrumentid: Avalikustatav informatsioon“ muudatus (välja antud märtsis 2009). Muudatus nõuab täiendava informatsiooni avalikustamist õiglase väärtuse määramise ja likviidsusriski kohta. Ettevõtte peab avalikustama finantsinstrumentide analüüsi, kasutades kolmeastmelist õiglase väärtuse määramise hierarhiat. Muudatus (a) selgitab, et kohustuste likviidsusanalüüs lepinguliste tähtaegade lõikes peab sisaldama välja antud finantsgarantiisid garantii maksimumsummas ja varaseimas perioodis, mil garantiid võidakse sisse nõuda; ja (b) nõuab finantsderivatiivide järelejäänud lepinguliste tähtaegade avalikustamist, kui lepinguliste tähtaegade informatsioon on oluline rahavoogude ajastuse mõistmiseks. Ettevõtte peab lisaks avalikustama likviidsusriski maandamiseks hoitavate finantsvarade analüüsi lepinguliste tähtaegade lõikes, kui see informatsioon on aastaaruande kasutajatele vajalik, mõistmaks likviidsusriski olemust ja ulatust. Käesolevas finantsaruandes on avalikustatud informatsioon vastavalt täiendatud nõuetele.

„Muudatused IFRSides“ (välja antud mais 2008). Muudatused sisaldavad nii sisulisi muudatusi, selgitusi kui ka terminoloogia muudatusi mitmetes standardites. Sisulised muudatused hõlmavad järgmisi valdkondi: müügiotol varaks klassifitseerimine IFRS 5 järgi, kui kontroll tütarettevõtte üle kaob (rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele); kauplemiseesmärgil hoitavate finantsinstrumentide esitamise võimalus pikaajalise varana vastavalt IAS 1-le; vastavalt IAS 16-le kajastatud, varem väljarenditud varade müügi kajastamine ning kaasnevate rahavoogude klassifitseerimine vastavalt IAS 7-le rahavoogudena äritegevusest; IAS 19-s kärpe definitsiooni täpsustamine; valitsusepoolse sihtfinantseerimisena turutingimustest madalama intressiga saadud laenu kajastamine vastavalt IAS 20-le; IAS 23 laenukulutuste definitsiooni vastavusse viimine sisemise intressimäära meetodi definitsiooniga; müügiotol tütarettevõtete kajastamise selgitamine IAS 27 ja IFRS 5 järgi; IAS 28-s ja IAS 31-s sidusettevõtete ja ühissettevõtete kohta avalikustatava informatsiooni nõuete vähendamine; IAS 36-s avalikustatava informatsiooni nõuete täiendamine; reklaamkulutuste kajastamise täpsustamine IAS 38-s; õiglasel väärtusel läbi kasumiaruande kajastatavate finantsinstrumentide kategooria definitsiooni muutmise selle vastavusse viimiseks riskimaandamisarvestusega IAS 39-s; kinnisvarainvesteeringute kajastamine ehitusperioodil vastavalt IAS 40-le; ning piirangute vähendamine bioloogiliste varade õiglase väärtuse määramisel vastavalt IAS 41-le. Täiendavad muudatused standardites IAS 8, 10, 18, 20, 29, 34, 40, 41 ja IFRS 7 sisaldavad terminoloogilisi ja redigeerimismuutusi, millel ei ole mõju (või mõju on minimaalne) raamatupidamisarvestusele. Muudatused ei mõjutanud oluliselt finantsaruannet.

Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials L.P.
Kuupäev/date 23.04.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

2009. aastal jõustunud standardid, standardite muudatused ja tõlgendused, mis ei ole asjakohased kontserni tegevuse seisukohalt.

IAS 32 ja IAS 1 muudatus – Müüdavad finantsinstrumendid ja likvideerimisel tekkivad kohustused.

Tütar-, ühis- või sidusettevõttesse tehtud investeeringu soetusmaksumus – IFRS 1 ja IAS 27 muudatus.

Omandi üleandmise tingimused ja tühistamine - IFRS 2 „Aktsiapõhine makse“ muudatus.

IFRIC 13 – Kliendilojaalsusprogrammid.

IFRIC 14 IAS 19 – „Kindlaksmääratud hüvitistega vara limiit, minimaalse rahastamise nõuded ja nende koostoime“.

b) Uued standardid, muudatused standardites ja tõlgendused, mis rakenduvad 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, kuid mida on kontsern rakendanud ennetähtaegselt.

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

IAS 27 „Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded“ muudatused (rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudetud standard nõuab ettevõttelt koondkasumi jagamist emaettevõtte omanike ja vähemusosaluse vahel, isegi kui selle tulemuseks on vähemusosa negatiivne saldo (endine standard nõudis enamikel juhtudel omakapitali ületava kahjumi allokeerimist emaettevõtte omanikele). Muudetud standard täpsustab, et tehingud, mille tulemusena emaettevõtte osalus tütarettvõttes muutub, kuid kontroll säilib, tuleb kajastada otse omakapitalis. Lisaks täpsustab standard, kuidas mõõta kasumit või kahjumit juhul kui tütarettvõtte üle kontroll lõppeb. Kontrolli lõppemisel tuleb endises tütarettvõttes järelejääv osalus kajastada tema õiglasest väärtuses. Muudatused seoses standardi rakendamiseiga ei mõjutanud oluliselt finantsaruannet.

c) Uued standardid, muudatused standardites ja tõlgendused, mis jõustuvad 1. jaanuaril 2010 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

Käesoleva aruande koostamise hetkeks on välja antud uusi rahvusvahelisi finantsaruandluse standardeid ning nende tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2010 või hiljem algavate perioodide aruannetele, kuid mida kontsern ei ole ennetähtaegselt rakendanud. Allpool on esitatud kontserni juhtkonna hinnang uute standardite ja tõlgenduste võimaliku mõju kohta finantsaruannetele esmakordse rakendamise perioodil:

IFRIC 15 “Kinnisvara ehituslepingud”(Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakendub pärast 31. detsembrit 2009 algavatele aruandeperioodidele). Tõlgendus kohaldub müügitulude ja seotud kulude arvestusele ettevõtetes, kes ehitavad kinnisvaraobjekte ise või allhankijate kaudu, ning annab juhiseid, kuidas määrata, kas ehituslepingule rakenduvad IAS 11 või IAS 18 nõuded. Selles on toodud ka kriteeriumid, otsustamiseks millal

Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Intsiaalid/initials <u>L.P.</u>
Kuupäev/date <u>23.04.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

ettevõtted peavad kajastama selliste tehingutega seotud müügitulu. IFRIC 15 ei mõjuta finantsaruannet, kuna kontserni poolt kasutatav arvestuspõhimõte on tõlgendusega kooskõlas.

IAS 24 "Seotud osapooli käsitleva teabe avalikustamine" muudatus (välja antud novembris 2009; rakendub 1. jaanuaril 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudetud standard vähendab avalikustamise nõudeid riigiettevõtetele ja selgitab seotud osapooli mõistet. Muudatused ei mõjuta oluliselt kontserni finantsaruannet.

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

- Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kahest mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses, ja varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Otsus tehakse vara esmasel arvelevõtmisel. Klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelilist finantsinstrumentide haldamisel ning instrumendi lepinguliste rahavoogude omadustest.
- Instrumenti kajastatakse pärast arvelevõtmist korrigeeritud soetusmaksumuses ainult juhul, kui on tegemist võlainstrumendiga ja (i) ettevõtte ärimudeli eesmärk on hoida vara, et saada temast tulenevaid lepingulisi rahavoogusid ning (ii) vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid, st tal on „laenu baasomadused“. Kõik muud võlainstrumendid kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.
- Kõik omakapitaliinstrumendid tuleb pärast arvelevõtmist kajastada õiglases väärtuses. Omakapitaliinstrumendid, mida hoitakse kauplemiseesmärgil, kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Kõikide muude omakapitaliinstrumentide puhul võib arvelevõtmise hetkel teha mittetühistatava valiku kajastada realiseerimata ja realiseeritud kasumid ja kahjumid õiglase väärtuse muutustest kasumiaruande asemel läbi muu koondkasumiaruande. Õiglase väärtuse muutusi ei hakata ümberklassifitseerima läbi kasumiaruande. Selle valiku võib teha instrumendipõhiselt. Dividendid kajastatakse läbi kasumiaruande, tingimusel et nad kujutavad endast investeringult saadavat tulu.

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

„Muudatused IFRSides“ (välja antud aprillis 2009; IFRS 2, IAS 38, IFRIC 9 ja IFRIC 16 muudatused rakenduvad 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; IFRS 5, IFRS 8, IAS 1, IAS 7, IAS 17, IAS 36 ja IAS 39 muudatused rakenduvad 1. jaanuaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakenduvad muudatused pärast 31. detsembril 2009 algavatele aruandeperioodidele). Muudatused hõlmavad sisulisi muudatusi ja selgitusi järgmistes standardites ja tõlgendustes: selgitus, et IFRS 2 ei rakendu äriüksuse üleandmisele ühise kontrolli all toimunud tehingutes ning ühissettevõtete moodustamisel; IFRS 5 ja teiste standardite poolt sätestatud avalikustamisnõuete täpsustamine müügiototel põhivarade (või müügiühendite) osas; nõue, et segmendi koguvarade ja -kohustuste kohta avalikustatakse näitajad ainult juhul, kui neid regulaarselt edastatakse kõrgeimale (äri)tegevust puudutavate otsuste langetajale; IAS 1 muutmine, lubamaks klassifitseerida pikaajalisena teatud kohustusi, mida tasutakse ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega; IAS 7 muutmine nii, et investeerimistegevuseks võib klassifitseerida ainult selliseid kulutusi, mis kapitaliseeritakse varana; IAS 17-s teatud pikaajaliste maarendilepingute kapitalirendina klassifitseerida lubamine ka juhul, kui rendilepingu lõppedes omandiõigus ei lähe üle; täiendavad juhised IAS 18-s määramaks, kas ettevõtte tegutseb teenuse peamise osutajana või agentina; selgitus IAS 36-s, et raha genereeriv üksus ei ole suurem kui ärisegment enne summeerimist; IAS 38 täiendamine äriühenduse käigus soetatud immateriaalsete varade õiglase väärtuse mõõtmise kohta; IAS 39 muutmine (i) lisamaks standardi rakendusala optsioonilepingud, mille tulemuseks võib olla äriühendus, (ii) selgitamiseks perioodi, mil rahavoogude riskimaandamisinstrumentide kasumid ja kahjumid reklassifitseeritakse omakapitalist kasumiaruandesse ja (iii) määramaks, et varasema tagastamise optsioon on põhilepinguga tihedalt seotud, kui selle optsiooni realiseerimisel hüvitab laenusaaaja laenuandja majandusliku kahju; IFRIC 9 muudatus, selgitamiseks, et tõlgenduse rakendusala ei kuulu ühise kontrolli all toimunud äriühendustes või ühissettevõtte moodustamisel omandatud lepingutes sisalduvad varjatud derivatiivid; IFRIC 16-st piirangu kaotamine selle kohta, et riskimaandamisinstrument ei tohi olla selles välismaises äriüksuses, mille riske maandatakse. Kontserni hinnangul ei mõjuta muudatused oluliselt kontserni finantsaruannet.

d) Uued standardid, muudatused standardites ja tõlgendused, mis jõustuvad kontsernile 1. jaanuaril 2010 ja hiljem algavatele aruandeperioodidel, mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt ja mis ei ole asjakohased kontserni tegevuse seisukohalt:

Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Intsiaalid/initials <u>L.P.</u>
Kuupäev/date <u>23.04.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

IFRIC 12 – „Teenuste kontsessioonikokkulepped“ (Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakendub 30. märtsil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

IFRIC 16 „Välismaise üksuse netoinvesteeringu riskimaandamine“ (Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakendub pärast 30. juunit 2009 algavatele aruandeperioodidele).

IFRIC 17 „Mitterahaliste varade üleandmine omanikele“ (Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakendub pärast 31. oktoobrit 2009 algavatele aruandeperioodidele).

IFRIC 18 „Klientide poolt üleantavad varad“ (Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakendub pärast 31. oktoobrit 2009 algavatele aruandeaastatele).

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

Riskimaandamisnõuetele vastavad instrumendid –IAS 39 „Finantsinstrumendid: Kajastamine ja mõõtmine“ muudatus (rakendub tagasiulatava mõjuga 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

IFRS 1 „Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standardite esmarakendamine“ (vastavalt detsembris 2008 tehtud muudatustele, rakendub standard IFRS aruannetele, mis koostatakse 1. juulil 2009 või hiljem algava perioodi kohta; EL poolt vastuvõetuna rakendub pärast 31. detsembrit 2009 algavale aruandeaastale).

„Täiendavad erandid esmarakendajatele“ - IFRS 1 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Piiratud vabastus esmarakendajatele IFRS 7 võrdlusandmete avalikustamisel“ – IFRS 1 muudatus (rakendub 1. juulil 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

„Rahas arveldatavad kontserni aktsiapõhised tehingud“ - IFRS 2 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

IFRS 5 „Müügiks hoitavad põhivarad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad“ muudatus ja kaasnevad muudatused IFRS 1-s (rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Varjatud tuletisinstrumendid – IFRIC 9 ja IAS 39 muudatused (välja antud märtsis 2009, kehtib 30. juunil 2009 või hiljem lõppevatele aruandeperioodidele; EL poolt vastu võetuna rakendub muudatus pärast 31. detsembrit 2009 algavatele aruandeperioodidele.)

„Minimaalse rahastamisnõude ettemaksed“ – IFRIC 14 muudatus (rakendub 1. jaanuaril 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

IFRIC 19, „Finantskohustuste lunastamine omakapaliinstrumentidega“ (rakendub 1. juulil 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

1.4. Konsolideerimine

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

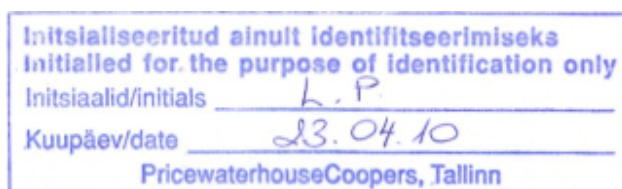
Konsolideerimisel on elimineeritud kontsernisestest tehingute tagajärjel tekkinud nõuded ja kohustused, tulud ja kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad ühtseid arvestuspõhimõtteid.

1.5. Äriühendused

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

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



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

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

Tehingud vähemusosaga

Kontsern kasutab vähemusosaga tehtavate tehingute puhul samasuguseid printsiipe nagu tehingute puhul kontserniväliste kolmandate osapooltega. Osaluse müük vähemusosanikele, millest tuleneb kontsernile kasum või kahjum, kajastatakse kasumiaruandes. Vähemusosa soetamisel kajastatakse ostuhinna ja soetatud osalusele vastavate netovarade bilansilise väärtuse erinevus firmaväärtusena.

1.6. Sidusettevõtted

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

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

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

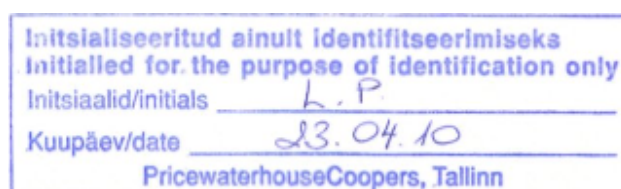
1.7. Ühisettevõtted

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

1.8. Ühiselt kontrollitavad tegevused

Ühiselt kontrollitavateks tegevusteks loetakse, IAS 31 "Osalemine ühisettevõtmistes" kohaselt, ühisettevõtmise kolmandate osapooltega, kus kasutatakse ühisettevõtjate vara ja muid ressursse, ilma et asutataks uut äriühingut või muud majandusüksust või loodaks ühisettevõtjatest eraldiseisvat finantsstruktuuri. Iga ühisettevõtja kasutab oma materiaalselt põhivara ja kajastab oma varud enda 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 ettevõtte oma finantsaruannetes:

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



1.9. Välisvaluuta

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

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

1.10. Finantsvarad

Kontsernis kajastatakse finantsvarade oste ja müüke tehingupäeval.

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist liigitatakse kontsernis investeringuid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad;
- laenud ja nõuded;
- lunastustähtajani hoitavad investeringud;
- müügiootel finantsvarad.

Juhtkond määrab finantsvarade liigituse nende esmasel kajastamisel.

Ettevõtte puuduvad lunastustähtajani hoitavad investeringud, 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 soetusmaksumus (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.1.11)

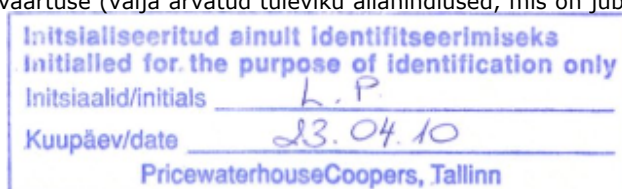
1.11. Vara väärtuse langus

Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumus

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

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

Kui korrigeeritud soetusmaksumus kajastatud laenude ja nõuete või lõpptähtajani hoitavate väärtpaberite väärtuse langusele viitavad objektiivsed asjaolud, siis tekkinud kahju leitakse vara bilansilise maksumuse ja tuleviku rahavoogude nüüdisväärtuse (välja arvatud tuleviku allahindlused, mis on juba arvesse võetud) vahena,



mis on diskonteeritud finantsvara esialgse sisemise intressimäära abil. Vara bilansilist maksumust vähendatakse läbi nõuete allhindluse konto ja tekkinud kahju kajastatakse kasumiaruandes.

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

Mittefinantsvarad

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

1.12. Varud

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

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

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

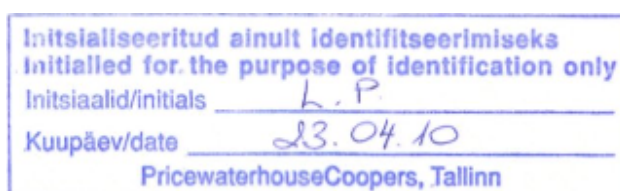
Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse finantsseisundi aruande real *Varud* sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Kinnisvaraobjekti arenduse finantseerimisel laenuga on arendusaegsed laenukasutuse kulud arvatud objekti soetusmaksumusse. Sealhulgas 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.

1.13. Kinnisvarainvesteeringud

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

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



1.14. Materiaalne põhivara

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

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

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

Maad ei amortiseerita.

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

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

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

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

1.15. Immateriaalne põhivara

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

Tarkvara ja infosüsteemid

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

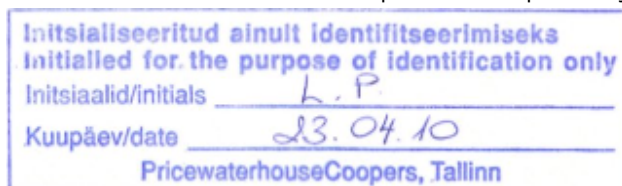
1.16. Kapitali- ja kasutusrent

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

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

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

Kasutusrendimaksud kajastatakse kasumiaruandes kuluna tekkepõhiselt rendiperioodi jooksul.



1.17. Finantskohustused

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

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

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

1.18. Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekib edasilükkunud tulumaksukohustus. 2009. aastal on väljamakstavate dividendide maksumääraks 21/79 (2008. aastal kehtis maksumäär 21/79, 2007. aastal maksumäär 22/78) netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

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

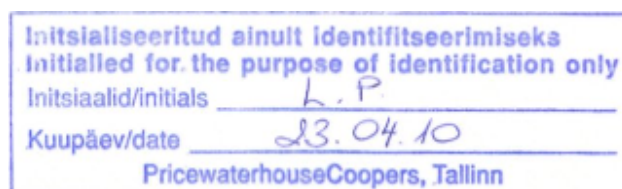
Edasilükkunud tulumaks on arvestatud kõikidelt olulistelt ajutistelt erinevustelt maksuarvestuse ja finantsraamatupidamise varade ja kohustuste väärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse ettevõtte finantsseisundi aruandes juhul, kui on tõenäoline, et see tulevikus realiseerub.

Kontserni kuuluvad Läti ja Leedu juriidilised isikud arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi ja Leedu Vabariigi seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse ettevõtete kasum 15%lise tulumaksumääraga (2008: 15%) ja Leedu Vabariigis 20%lise tulumaksumääraga (2008: 15%).

1.19. Töötajate hüvitised

Töösuhete lõpetamise hüvitised

Töösuhete lõpetamise hüvitised kuuluvad maksmisele tulenevalt kas kontserni otsusest lõpetada töösuhe töötajaga enne tavapärasest pensionile jäämise kuupäeva või töötaja otsusest aktsepteerida vabatahtlikult töösuhete lõpetamist vastutasuks nende hüvitiste eest. Kontsernis kajastatakse töösuhete lõpetamise hüvitisi siis, kui kontsern suudab tõendada, et on võtnud endale kohustuse kas lõpetada töösuhe töötaja(te)ga vastavalt ametlikule üksikasjalikule plaanile töösuhete lõpetamiseks ja puudub reaalne võimalus seda tagasi võtta; või maksta töösuhete lõpetamise hüvitisi pakkumise tulemusel, mille eesmärgiks oli ärgitada vabatahtlikku töölt lahkumist. Kui töösuhete lõpetamise hüvitis kuulub väljamaksmisele enam kui 12 kuud pärast bilansipäeva, on hüvitis diskonteeritud selle nüüdisväärtuseni.



Kasumi jagamise ja preemia skeemid

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

1.20. Eraldised

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

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

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

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

1.21. Tulu

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses.

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

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

Tulu teenuste müügist on kajastatud vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

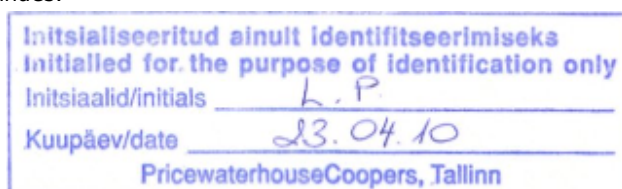
Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

1.22. Lõpetamata ehituslepingud

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

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

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



1.23. Sihtfinantseerimine

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

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

Rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudset meetodit.

1.25. Tingimuslikud kohustused

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

1.26. Kohustuslik reservkapital

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

1.27. Bilansipäevajärgsed sündmused

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

1.28. Dividendid

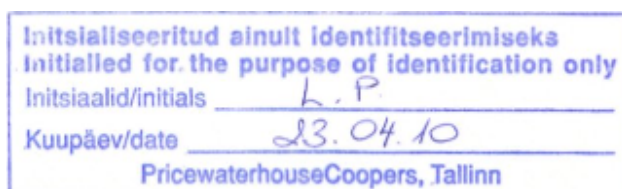
Dividendide jaotamine ettevõtte aktsionäridele kajastatakse finantsaruannetes kohustusena hetkest, millal dividendide väljamaksmine ettevõtte aktsionäride poolt kinnitatakse.

1.29. Segmentiaruandlus

IFRS 8 „Tegevussegmentid“, mis jõustus 1. jaanuarist 2009, 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 segmentile jagatavate ressursside osas ja hindamaks selle tulemuslikkust.

Kontserni finantsaruandes eristatakse järgmisi segmente:

- hoonete ehitus,
- rajatiste ehitus,



- teedeehitus,
- kinnisvara,
- muud.

Eelmainitud kolm esimest segmenti kajastavad ehitusteenuste osutamist. 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 kajastata aruandes eraldiseisvate segmentidena.

1.30. Informatsiooni esitusviisi muudatused

Võrreldes eelmise aastaga on aruandeaastal informatsiooni esitamisel tehtud järgmised muudatused:

- kasumiaruandes varude allahindlused on kajastatud real *Müüdnud toodangu kulud*, eelmisel aastal kajastati real *Muud ärikulud*;
- ebatüüpiliselt laekuvate arvete kulu on kajastatud real *Muud ärikulud*, eelmistel aastatel kajastati real *Üldhalduskulud*.

Aruandeaasta aruandes esitatud eelmise majandusaasta võrdlusandmed on viidud vastavusse uue esitusviisiga. Muudatuse mõju finantsaruannetele on ebaoluline.

Lisa 2 Juhtkonnapoolsed hinnangud

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

Nõuete hindamine

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

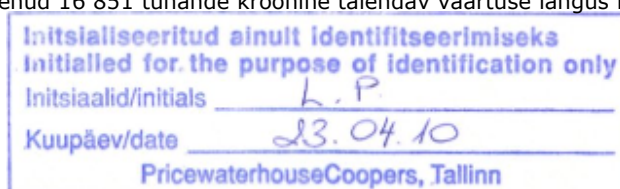
Garantiikohustuste eraldis

Garantiikohustuste eraldise määramisel lähtutakse ettevõtte garantiitööde statistilisest kulust.

Varude allahindlus

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitus) kaupa. Igale objektile koostatakse tema eripärast (kasutamise sihtotstarve ja kehtiv/kehtestamisel olev ehitusõigus) tulenev äriplaan ning võrreldakse projekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulud ületavad 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 2009. aasta varude allahindlus olnud 121 848 tuhande krooni võrra suurem (sh maa müügiks 43 657 tuhat krooni, lõpetamata toodang 46 156 tuhat krooni, valmistoodang 22 277 tuhat krooni ja kinnisvara soetamisega seotud ettemaksud 9758 tuhat krooni). Väärtuse alahindamisel 10% võrra (varade realiseerimisel on tulud 10% võrra suuremad) oleks 2009. aasta varude allahindlus 55 121 tuhande krooni võrra väiksem (sh maa müügiks 13 428 tuhat krooni, lõpetamata toodang 15 868 tuhat krooni, valmistoodang 19 035 tuhat krooni ja kinnisvara soetamisega seotud ettemaksud 6790 tuhat krooni).

Lisaks varude maksumusele avaldab kinnisvara väärtuse leidmine mõju ka kinnisvaraga seotud finantsinvesteeringutele läbi sidusettevõtte väärtuse muutuse. Juhul kui juhtkonna hinnang sidusettevõtetes olevale kinnisvara osas oleks olnud 10% konservatiivsem ehk oodatav tulu vara realiseerimisel 10% võrra väiksem, oleks sellega kaasnenud 16 851 tuhande kroonine täiendav väärtuse langus finantsvarades ja vastupidi,



kui juhtkonna hinnang oleks olnud 10% võrra optimistlikum, oleks sellega kaasnenud 353 tuhande kroonine väärtuse tõus.

Tulu valmidusastme meetodil

Lõpetamata ehitusteenuste lepingute tulud kajastatakse valmidusastme meetodil (lisa 1.22), mis eeldab muu hulgas, et ehituslepingute valmidusastet bilansipäeval on võimalik usaldusväärselt hinnata. Valmidusastme hindamiseks on juurutatud täpne, süsteemne kulude arvestus, prognoosimine ja tulude-kulude aruandlus. Iga ehitusobjekti eeldatav lõpptulem on järjepideva kontrolli all, analüüsitakse kõrvalekaldeid eelarvest ja vajadusel korrigeeritakse lõpptulemi prognoosi. Seisuga 31.12.2009 on lõpetamata ehitusteenuste valmidusastme hindamise tulemusena kahjumlike lepingute eraldise summa 4035 tuhat krooni (lisa 30). Riskianalüüs näitas, et ehituslepingute täitmisel tehtavate kulude muutus vahemikus +/-10% toob kaasa puhaskasumi muutuse vahemikus +/- 377 558 tuhat krooni.

Materiaalse põhivara kasuliku eluea määramine

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

Materiaalse ja immateriaalse põhivara hindamine

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

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

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

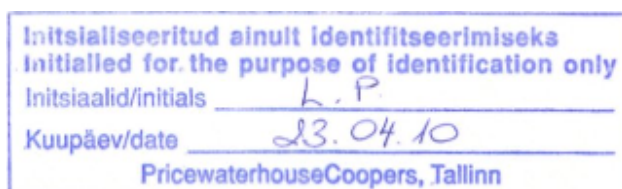
Olulised eeldused firmaväärtuse kaetava väärtuse leidmisel vaata lisa 19.

Laenukasutuse kulutuste kajastamine

Laenukasutuse kulutused, mis on seotud konkreetse varaga, mille kasutus- või müügivalmidusse viimine võtab pikema ajaperioodi, kajastatakse varade 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 peetakse samaaegselt ka intressikulude kapitaliseerimine varade soetamismaksumusse ning laenukasutuse kulud kajastatakse perioodi intressikuludena.

Juhtkonna hinnangul ei olnud 2009. aastal tehtud laenukasutuse kulud seotud varade kasutus- või müügivalmidusse viimisega ning seetõttu kajastati kõik kulud finantskuludena.



Lisa 3 Tegevussegmentid

tuhandetes kroonides

Kõrgeim äriotsustaja, kelleks on emaettevõtte AS Merko Ehitus direktsioon ja juhatus, jälgib kontserni äritegevust tegevusvaldkondade lõikes. Ärisegmentide tulemust hindab kõrgem äriotsustaja segmenti kontsernivälise müügitulu ja maksustamiseelse kasumi alusel.

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

2009	Hooned	Rajatised	Teed	Kinnisvara arendus	Muud	Segmentid kokku
Segmenti müügitulu	1 809 728	955 780	439 444	405 915	8 480	3 619 347
Segmentidevaheline müügitulu	(262 646)	(15 776)	(142 295)	(13 560)	(3 861)	(438 138)
Müügitulu välisklientidelt	1 547 082	940 004	297 149	392 355	4 619	3 181 209
sh müügitulu kliendilt, mis moodustab vähemalt 10% kontserni müügitulust	-	344 522	-	-	-	344 522
Kulum ja väärtuse langus	(2 506)	(13 106)	(9 543)	(793)	(4 456)	(30 404)
Varude allahindlused	-	-	-	(81 752)	-	(81 752)
Kasum (kahjum) sidus- ja ühissettevõtetelt	-	-	-	(13 634)	(13 456)	(27 090)
Muud finantstulud (-kulud)	51	(792)	(1 459)	(2 614)	1 181	(3 633)
Kasum enne maksustamist	241 185	82 912	31 038	(24 040)	(23 308)	307 787
Segmentide vara	362 921	170 564	189 153	1 452 735	71 862	2 247 235
2008	Hooned	Rajatised	Teed	Kinnisvara arendus	Muud	Kontsern
Segmenti müügitulu	2 539 459	719 381	502 919	1 141 760	41 476	4 944 995
Segmentidevaheline müügitulu	(153 907)	(22 367)	(28 910)	(65 478)	(20 400)	(291 062)
Müügitulu välisklientidelt	2 385 552	697 014	474 009	1 076 282	21 076	4 653 933
Kulum ja väärtuse langus	(3 640)	(5 062)	(9 709)	(378)	(5 538)	(24 327)
Varude allahindlused	-	-	-	(152 105)	-	(152 105)
Kasum tütarettevõtte müügist	1 418	-	-	-	-	1 418
Kasum (kahjum) sidus- ja ühissettevõtetelt	3 601	-	-	(4 965)	(3 201)	(4 565)
Muud finantstulud (-kulud)	(1 440)	(1 481)	(1 244)	(1 067)	(130)	(5 362)
Kasum enne maksustamist	306 807	27 139	19 382	232 391	(9 197)	576 522
Segmentide vara	321 362	201 738	164 426	1 922 425	66 124	2 676 075

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara summas 1 266 739 tuhat krooni (2008: 1 185 014 tuhat krooni), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmentiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, laenuid v.a laenuid sidus- ja ühissetvõtetele, maksude ettemaksud, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa. Suurima osa jaotamata põhivarast moodustab kontserni 2009. aastal soetatud ASi Merko Ehitus kontorihoone summas 56 544 tuhat krooni.

Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials L.P.
Kuupäev/date 23.04.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Segmentide maksustamiseelse kasumi seostamine kontserni kasumiga

	2009	2008
Raporteeritavate segmentide kasum (kahjum)	307 787	576 522
Jaotamata kulud (tulud)		
turustuskulud	(47 094)	(43 921)
üldhalduskulud	(154 000)	(202 820)
muud ärikulud ja -tulud	(5 388)	(10 208)
finantskulud ja -tulud	18 553	13 136
sh intressitulud	37 828	34 400
intressikulud	(16 725)	(13 174)
Kokku kasum enne maksustamist	119 858	332 709

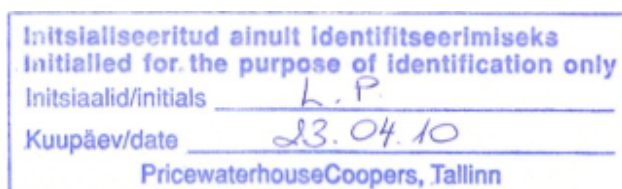
Jaotamata kulude hulka kuuluvad kulud (-tulud) tekivad kontserni tasandil ja neil puudub otsene seos raporteeritavate segmentidega. Jaotamata finantskulude ja -tulude hulgas moodustab enamusosa finantstulu pangadeposiitidelt, lisaks kajastatakse seal mittekapitaliseeritavaid laenuintressikulusid ja muid ebaolulisi finantskulusid.

Müügitulu klientide asukoha järgi

	2009	2008
Eesti	2 181 197	2 893 304
Läti	925 985	905 345
Leedu	74 027	855 284
Kokku	3 181 209	4 653 933

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

	31.12.2009	31.12.2008
Eesti	290 429	197 866
Läti	15 825	21 993
Leedu	812	1 044
Kokku	307 066	220 903



Lisa 4 Müüdnud toodangu kulu

tuhandetes kroonides

	2009	2008
Ehitusteenused	1 533 504	2 343 275
Materjal	455 124	399 557
Ostetud kinnisvara müügiks	270 884	426 138
Tööjõukulu	247 018	356 945
Ehitusmehhanismid ja transport	93 412	137 136
Projekteerimine	26 229	81 547
Varude allahindlus (lisa 18)	81 752	152 105
Kulum ja väärtuse langus	30 404	24 327
Muud kulud	96 842	124 276
Müüdnud toodangu kulu kokku	2 835 169	4 045 306

Lisa 5 Turustuskulud

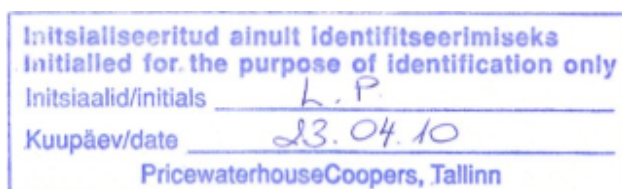
tuhandetes kroonides

	2009	2008
Tööjõukulu	17 177	13 118
Ehituskonkursid	10 592	3 643
Reklaam, sponsorlus	10 378	19 330
Transport	1 758	1 887
Kulum ja väärtuse langus	489	417
Muud kulud	6 700	5 526
Turustuskulud kokku	47 094	43 921

Lisa 6 Üldhalduskulud

tuhandetes kroonides

	2009	2008
Tööjõukulu	98 364	112 222
Kontorikulud, sideteenused	16 044	18 040
Transport	7 692	8 339
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	6 826	18 796
Kulum ja väärtuse langus	6 572	8 666
Arvutustehnika ja tarkvara	4 993	7 292
Muud kulud	13 509	29 465
Üldhalduskulud kokku	154 000	202 820



Lisa 7 Muud äritulud

tuhandetes kroonides

	2009	2008
Saadud trahvid, viivised	2 492	3 966
Laekunud ebatõenäolised nõuded	4 745	30
Intressitulud äritegevusest	4 476	1 404
Kasum põhivara müügist	519	954
Muud tulud	2 176	3 175
Muud äritulud kokku	14 408	9 529

Lisa 8 Muud ärikulud

tuhandetes kroonides

	2009	2008
Trahvid, viivised	7 832	12 457
Kingitused, annetused	4 250	5 044
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	13 854	20 878
Ebatõenäoliselt laekuva intressinõude kulu	-	1 025
Muud kulud	1 390	3 929
Muud ärikulud kokku	27 326	43 333

Lisa 9 Finantstulud

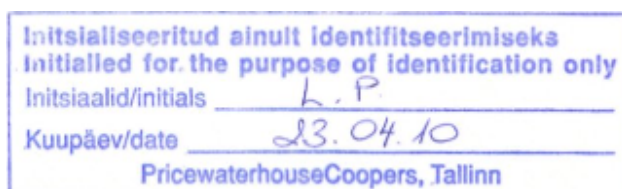
tuhandetes kroonides

	2009	2008
Intressitulud	37 828	34 401
Kasum valuutakursi muutustest	1 209	-
Muud finantstulud	480	4
Finantstulud kokku	39 517	34 405

Lisa 10 Finantskulud

tuhandetes kroonides

	2009	2008
Intressikulud	23 478	18 392
Kahjum valuutakursi muutustest	-	6 942
Muud finantskulud	1 119	1 297
Finantskulud kokku	24 597	26 631



Lisa 11 Tulumaksukulu
tuhandetes kroonides

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

2009

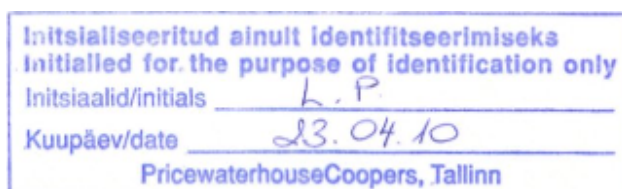
	Läti	Leedu	Eesti	Kokku
Kasum enne maksustamist	106 172	(77 402)	91 088	119 858
Tulumaksuäär	15%	20%	0%	
Asjaomasest riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksuääruga arvatud tulumaks	(15 926)	15 480	-	(446)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	(456)	(2 965)	-	(3 421)
Mittemaksustatavate tulude mõju tulumaksule	943	382	-	1 325
Tulumaksuäära muutuse mõju	-	(763)	-	(763)
Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid	-	(2 001)	-	(2 001)
Dividendide tulumaksukulu	-	-	(3 190)	(3 190)
Tulumaksukulu kokku	(15 439)	10 133	(3 190)	(8 496)
sh ettevõtte tulumaksukulu	(13 182)	-	(3 190)	(16 372)
edasilükkunud tulumaksukulu (lisa 22)	(2 257)	10 133	-	7 876

2008

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

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

Seisuga 31.12.2009 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 1 526 423 tuhat krooni ning dividendide väljamaksamisega kaasneks dividendide tulumaks summas 405 758 tuhat krooni. Seisuga 31.12.2008 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 1 485 383 tuhat krooni, millega oleks kaasnud tulumaks summas 394 849 tuhat krooni.



Lisa 12 Puhaskasum aktsia kohta

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

	2009	2008
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes kroonides)	116 166	299 140
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (kroonides)	<u>6,56</u>	<u>16,90</u>

Kontsernis ei olnud 2008. ja 2009. aastal potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu lahustatud puhaskasum aktsia kohta võrdub tavapuhaskasumiga aktsia kohta.

Lisa 13 Dividendid aktsia kohta

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on üldkoosoleku poolt kinnitatud. Kasumi jaotamise ettepaneku kohaselt makstakse 2010. aastal dividendidena välja kokku 194 700 tuhat krooni s.o ühe aktsia kohta 11 krooni, millega kaasneb tulumaksukohustus maksimaalselt 21/79 väljamakstavalt summalt s.o 51 756 tuhat krooni.

2009. aastal maksis emaettevõtte AS Merko Ehitus dividende 61 950 tuhat krooni s.o ühe aktsia kohta 3,50 krooni, kusjuures AS Merko Ehitus ei pidanud maksma tulumaksu seoses tütaretevõtelt saadud ja varem maksustatud dividendidega. 2008. aastal AS Merko Ehitus dividende ei maksnud.

Lisa 14 Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes kroonides

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	270	346
Arvelduskontod	40 787	50 691
Üleöö pangadeposiidid	93 961	231 505
Kuni 3-kuulised tähtajalised pangadeposiidid	224 714	232 649
Raha ja raha ekvivalendid kokku	<u>359 732</u>	<u>515 191</u>

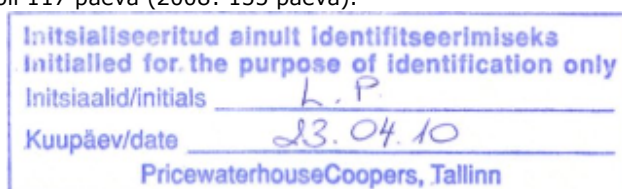
Seisuga 31.12.2009 oli üleöö pangadeposiitide kaalutud keskmine intress 1,4% (31.12.2008: 5,3%). Kuni 3-kuuliste tähtajaliste pangadeposiitide kaalutud keskmine intress oli 4,3% (2008: 7,6%) ja keskmine kestvus seisuga 31.12.2009 oli 32 päeva (31.12.2008: 58 päeva).

Lisa 15 Lühiajalised deposiidid

tuhandetes kroonides

	31.12.2009	31.12.2008
Üle 3-kuulised tähtajalised pangadeposiidid	400 916	262 759

Üle 3-kuuliste tähtajaliste pangadeposiitide kaalutud keskmine intress oli 3,5% (2008: 6,5%) ja keskmine kestvus seisuga 31.12.2009 oli 117 päeva (2008: 155 päeva).



Lisa 16 Nõuded ja ettemaksud
tuhandetes kroonides

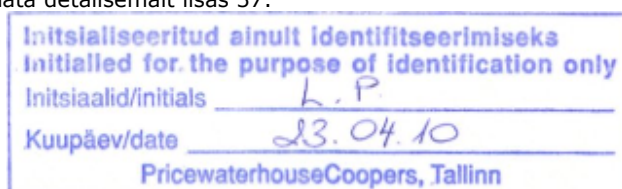
	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu		
ostjatelt laekumata arved	405 030	556 511
sh seotud osapooltelt (lisa 34)	3 178	117 212
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(19 921)	(20 085)
	385 109	536 426
Maksude ettemaksud v.a ettevõtte tulumaks		
Käibemaks	7 823	37 320
Sotsiaalmaks	7	6
muud maksud	922	1 268
	8 752	38 594
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 33)	102 144	109 305
Muud lühiajalised nõuded		
lühiajalised laenud (lisa 17)	96 874	47 454
Intressinõuded	13 524	6 940
nõue tütarettevõtte ostja vastu	7 125	7 000
muud lühiajalised nõuded	2 253	1 519
	119 776	62 913
Ettemaksud teenuste eest		
ettemaksud ehitusteenuste eest	38 197	24 127
ettemakstud kindlustusmaksed	1 764	1 540
muud ettemakstud kulud	6 212	7 760
	46 173	33 427
Nõuded ja ettemaksud kokku	661 954	780 665

Nõuded ostjate vastu maksutähtaegade lõikes
tuhandetes kroonides

	31.12.2009		31.12.2008	
Maksetähtaeg saabumata	235 389	61,1%	403 913	75,3%
Üle tähtaja 1-30 päeva	36 021	9,4%	49 458	9,2%
Üle tähtaja 31-60 päeva	5 536	1,4%	18 060	3,3%
Üle tähtaja 61-90 päeva	54 343	14,1%	6 102	1,1%
Üle tähtaja 91-120 päeva	8 535	2,2%	15 827	3,0%
Üle tähtaja 121-180 päeva	39 317	10,2%	16 976	3,2%
Üle tähtaja üle 180 päeva	5 968	1,6%	26 090	4,9%
Nõuded ostjate vastu kokku	385 109	100,0%	536 426	100,0%

Tulenevalt üldisest finantskeskkonna ning likviidsuse halvenemisest, halvenes oluliselt ka nõuete kvaliteet. Üle tähtaja arvete osakaal kasvas aastaga 24,7%lt kogunõuetest 38,9%ni. 2009. aastal kandis kontsern maha laekumata arveid summas 19 921 tuhat krooni (2008: 20 085 tuhat krooni). Juhtkonna hinnangul on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded tasutakse ostjate poolt. Bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 149 721 tuhat krooni, sh 1656 tuhat krooni tagatisraha ehk tellija poolt kinnihoitud raha, mis makstakse välja objekti lõppedes garantiikirja esitamisel. Aruande kinnitamise hetkeks on üle tähtaja arvetest tasutud 106 912 tuhat krooni.

Ettevõtte krediidiriski osas vaata detailsemalt lisa 37.

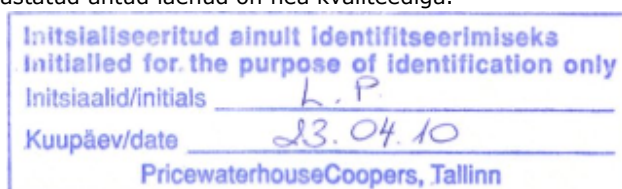


Lisa 17 Antud laenud

tuhandetes kroonides

	2009	2008
Ühisettevõtetele antud laenud		
Laenu jääk aasta alguses	34 667	12 725
Välja antud	3 925	22 307
Laekunud	(3 153)	(175)
Kursivahe	(43)	(190)
Laenu jääk aasta lõpus	35 396	34 667
sh lühiajaline osa	16 500	16 400
pikaajaline osa 1...5 aastat	18 896	18 267
Keskmine sisemine intressimäär 12,4% (2008: 5,0%)		
Ühise kontrolli all olevatele ettevõtetele antud laenud		
Laenu jääk aasta alguses	7 065	7 178
Välja antud	61 178	-
Tütarettevõtte müügiga seoses tekkinud laenu nõue	-	4 015
Nõude ümberliigitamine antud laenuks	19 962	-
Laekunud	(42 246)	(4 015)
Kursivahe	(15)	(113)
Laenu jääk aasta lõpus	45 944	7 065
sh lühiajaline osa	43 054	4 169
pikaajaline osa 1...5 aastat	2 890	2 896
Keskmine sisemine intressimäär 3,2% (2008: 8,0%)		
Laenud mitteseotud juriidilistele isikutele		
Laenu jääk aasta alguses	26 885	29 899
Välja antud	782	-
Nõude ümberliigitamine antud laenuks	10 046	-
Laekunud	(394)	-
Allahindlus	-	(3 000)
Kursivahe	-	(14)
Laenu jääk aasta lõpus	37 319	26 885
sh lühiajaline osa	37 319	26 885
Keskmine sisemine intressimäär 7,7% (2008: 6,0%)		
Antud laenud kokku		
Laenu jääk aasta alguses	68 617	49 802
Välja antud	65 885	22 307
Tütarettevõtetele antud laenu ümberliigitamine	-	4 015
Nõude ümberliigitamine antud laenuks	30 008	-
Laekunud	(45 793)	(4 190)
Kursivahe	(58)	(317)
Allahindlus	-	(3 000)
Laenu jääk aasta lõpus	118 659	68 617
sh lühiajaline osa (lisa 16)	96 874	47 454
pikaajaline osa 1...5 aastat (lisa 21)	21 785	21 163

Kõik bilansipäeva seisuga kajastatud antud laenud on hea kvaliteediga.



Lisa 18 Varud

tuhandetes kroonides

	31.12.2009	31.12.2008
Tooraine ja materjal	6 752	5 372
Lõpetamata toodang	470 428	541 134
Valmistoodang	268 242	522 205
Müügiks ostetud kaubad		
ostetud kinnistud müügiks	686 543	713 803
<i>sh looduskaitsealused kinnistud*</i>	59 653	59 653
ostetud muud kaubad müügiks	2 543	11
	<u>689 086</u>	<u>713 814</u>
Ettemaksed varude eest		
ettemaksed kinnisvara eest	87 192	33 257
ettemaksed muude varude eest	14 763	1 704
	<u>101 955</u>	<u>34 961</u>
Varud kokku	<u>1 536 463</u>	<u>1 817 486</u>

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

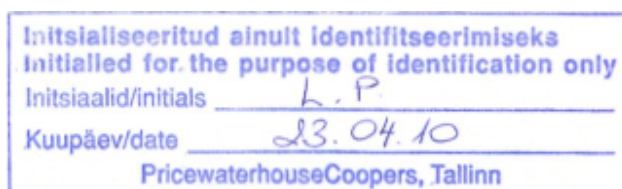
Kinnisasja väärtus, välja arvatud metsasaga kinnisasja väärtus, määratakse tehingute võrdlemise meetodil. Kinnisasja väärtuse määramisel arvestatakse asjaõigustega, mida nende olemuse tõttu ei ole võimalik kinnistusraamatust kustutada (näiteks servituudid, naabrusõigused), samuti seadustest, välja arvatud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

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

Seisuga 31.12.2009 on varusid allahinnatud nende neto realiseerimisväärtuseni 81 752 tuhande krooni võrra (2008: 152 105 tuhande krooni võrra) (lisad 2, 4):

	Bilansiline maksumus enne allahindlust	Allahindlus	Bilansiline maksumus pärast allahindlust
31.12.2009			
Valmistoodang	288 232	19 990	268 242
Lõpetamata toodang	474 144	3 716	470 428
Ostetud kinnistud müügiks	726 854	40 311	686 543
Ettemaksed kinnisvara eest	104 927	17 735	87 192
31.12.2008			
Valmistoodang	656 652	133 447	522 205
Lõpetamata toodang	556 909	15 775	541 134
Ostetud kinnistud müügiks	716 686	2 883	713 803

Valmistoodangus ja lõpetamata toodangus hinnati alla kaubanduspindu ja korterelamuid, 2008. aastal vaid korterelamuid.



Lisa 19 Tütarettevõtete aktsiad ja osad

tuhandetes kroonides

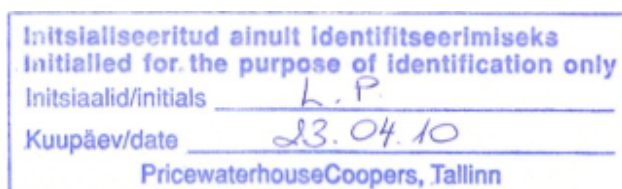
	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2009	31.12.2008		
ASi Merko Ehitus tütarettevõtted				
AS Gustaf	75	75	Pärnu	ehitus
AS Merko Tartu	66	66	Tartu	ehitus
Ringtee Tehnopark OÜ	100	100	Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	100	100	Tallinn	teedeehitus
SIA Merks	100	100	Läti Vabariik, Riia	ehitus
UAB Merko Statyba	100	100	Leedu Vabariik, Vilnius	ehitus
OÜ Merko Elamu	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Woody	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Gustaf Tallinn	80	80	Tallinn	ehitus
OÜ Rae Tehnopark	-	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Maryplus	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Metsailu	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Constancia	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Käibevara	100	100	Tallinn	kinnisvara
OÜ Baltic Electricity Engineering	100	100	Tallinn	elektrisüsteemid
OÜ Fort Ehitus	75	75	Harjumaa, Viimsi vald	ehitus
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	-	Tallinn	kinnisvara
OÜ Mineraal	100	-	Tallinn	muu kaevandamine
AS Merko Infra	100	-	Tallinn	ehitus

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

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

AS Merko Ehitus soetas 2009. aasta 18. mail liiva ja kruusa kaevandamiseks majandustegevust mittealustanud tütar-ettevõtte OÜ Mineraal. 2009. aasta 19. novembril asutas AS Merko Ehitus tütar-ettevõtte AS Merko Infra, kus alustas tegevust endine ASi Merko Ehitus välistrasside ehituse osakond.

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



Tütaretevõtete soetamine
tuhandetes kroonides

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

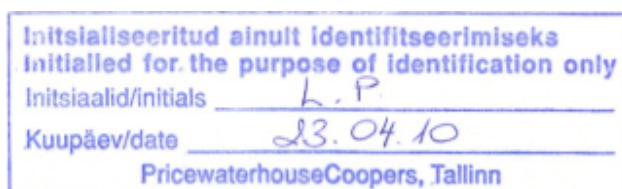
Bilansipäeva seisuga on läbi viidud firmaväärtuse test raha genereeriva üksuse AS Vooremaa Teed kohta, mille juurde firmaväärtus kuulub. Aruandeperioodil firmaväärtust alla ei hinnatud kuna raha genereeriva üksuse kaetav väärtus ületas raha genereeriva üksuse põhivara ja firmaväärtuse bilansilise väärtuse.

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

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

Kasutusväärtuse leidmiseks kasutatud eeldused:

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



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

Lisa 20 Sidus- ja ühissettevõtete aktsiad ja osad

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2009	31.12.2008		
ASi Merko Ehitus sidusettevõtte				
AS Tartu Maja Betoontooted	25	25	Tartu	betonelemendid
ASi Merko Ehitus ühissettevõtte				
OÜ Unigate	50	50	Tallinn	kinnisvara
SIA Merks ühissettevõtted				
PS Merks Terbe Lat	50	50	Läti Vabariik, Riia	ehitus
SIA Zakusala Estates	50	50	Läti Vabariik, Riia	kinnisvara
ASi Merko Tartu ühissettevõtte				
OÜ Kortermaja	50	50	Tartu	kinnisvara

tuhandetes kroonides

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 23.04.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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

Erinevus OÜ Kortermaja investeringu bilansilise väärtuse ja osaluse investeringuobjekti omakapitali vahel seisuga 31.12.2009 summas 647 tuhat krooni (2008: 2143 tuhat krooni) tuleneb omavaheliste tehingute realiseerimata kasumist.

2009. aastal tekkinud kahjum ühisettevõttelt SIA Zakusala Estates summas 12 961 tuhat krooni sisaldab seoses kinnisvara hindade langusega allahindlust summas 8867 tuhat krooni. Seisuga 31.12.2009 investering nimetatud ühisettevõttesse sisaldab immateriaalset põhivara summas 135 819 tuhat krooni (2008: 150 496 tuhat krooni), mis ei kajastu ühisettevõtte finantsseisundi aruandes. Ühisettevõttel on Riia linnaga sõlmitud rendileping tähtajaga kuni 2. juuni 2051, mille alusel omab maakasutuse õigust 126 tuhande m² kinnistule Riia kesklinnas Zakusala saarel.

Sidusettevõtte tuhandetes kroonides	Varad 31.12.	Kohustused 31.12.	Müügitulu	Puhaskasum (-kahjum)
2009				
AS Tartu Maja Betoontooted	239 191	77 513	186 523	(52 699)
2008				
AS Tartu Maja Betoontooted	282 694	66 520	253 545	(13 159)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 23.04.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

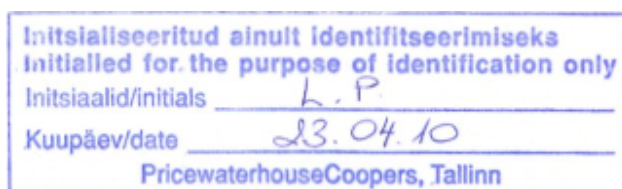
Ühisettevõtte tuhandetes kroonides	Varad 31.12.		Kohustused 31.12.		Oma- kapital 31.12.	Tulud	Kulud	Puhas- kasum (-kahjum)
	käibe- vara	põhi- vara	lühi- ajalised	pika- ajalised				
2009								
OÜ Unigate	49 681	-	46 504	1 234	1 943	6	31	(25)
PS Merks Terbe Lat	17	-	-	-	17	-	-	-
SIA Zakusala Estates	1 853	28 663	7 250	23 018	248	48	8 235	(8 187)
OÜ Kortermaja	7 607	-	2 187	-	5 420	10 380	14 694	(4 314)
Kokku	59 158	28 663	55 941	24 252	7 628	10 434	22 960	(12 526)
2008								
OÜ Unigate	46 055	-	42 237	1 851	1 967	3	67	(64)
PS Merks Terbe Lat	35	-	-	-	35	-	-	-
SIA Zakusala Estates	4 715	28 717	2 625	22 398	8 409	71	6 354	(6 283)
OÜ Kortermaja	20 750	-	67	10 948	9 735	4 051	7 876	(3 825)
Kokku	71 555	28 717	44 929	35 197	20 146	4 125	14 297	(10 172)

Lisa 21 Muud pikaajalised laenud ja nõuded
tuhandetes kroonides

	31.12.2009	31.12.2008
Pikaajalised laenud (lisa 17)	21 785	21 163
Pikaajaline pangadeposiit*	2 809	2 259
Pikaajaline nõue tütarettevõtte ostja vastu**	1 375	2 625
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	6 499	3 002
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	32 468	29 049

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

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



Lisa 22 Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustus

tuhandetes kroonides

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

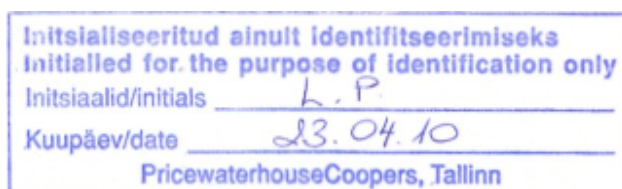
31.12.2009

	Läti	Leedu	Kokku
Edasilükkunud tulumaksukohustus	-	-	-
Edasilükkunud tulumaksuvara	18 882	13 187	32 069
sh edasikantud kasutamata maksukahjumid	-	6 002	6 002
materiaalse põhivara jääkmaksumuse mõju	(565)	-	(565)
valmidusastme meetodi rakendamise mõju	817	97	914
nõuete allahindluse mõju	127	531	658
varude allahindluse mõju	10 915	6 316	17 231
moodustatud eraldiste mõju	-	(122)	(122)
muutunud tulumaksumäära mõju	-	(464)	(464)
muud mõjud	7 588	827	8 415
Edasilükkunud tulumaksuvara	18 882	13 187	32 069
Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 11)	2 257	(10 133)	(7 876)

31.12.2008

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

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



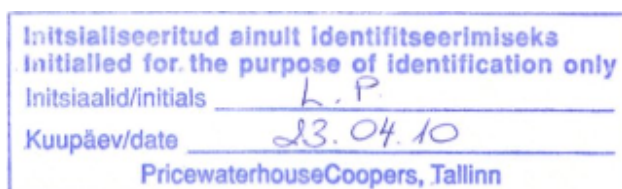
Lisa 23 Kinnisvarainvesteeringud
tuhandetes kroonides

	Maa	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007	2 136	5 600	7 736
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-	(375)	(375)
Jääkmaksumus 31.12.2007	2 136	5 225	7 361
Kursivahe	(33)	(64)	(97)
Soetamine	-	2 063	2 063
Ümberliigitamine	-	3 003	3 003
Kulum	-	(328)	(328)
Jääkmaksumus 31.12.2008	2 103	9 899	12 002
Soetusmaksumus 31.12.2008	2 103	10 600	12 703
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-	(701)	(701)
Jääkmaksumus 31.12.2008	2 103	9 899	12 002
Kursivahe	(5)	(8)	(13)
Müük	-	(1 048)	(1 048)
Ümberliigitamine	-	6 118	6 118
Kulum	-	(507)	(507)
Jääkmaksumus 31.12.2009	2 098	14 454	16 552
Soetusmaksumus 31.12.2009	2 098	15 650	17 748
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	-	(1 196)	(1 196)
Jääkmaksumus 31.12.2009	2 098	14 454	16 552

Seisuga 31.12.2009 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest (31.12.2008: kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest).

2009. aastal liigitati varude valmistoodangust ümber kinnisvarainvesteeringuteks müümata korterid summas 6118 tuhat krooni (2008: 3003 tuhat krooni).

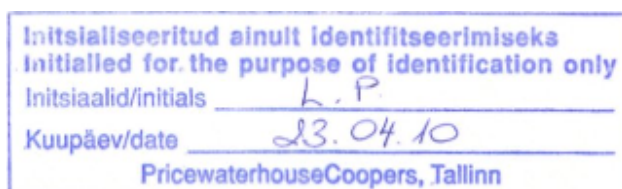
Kinnisvarainvesteeringuid ei ole soetatud renditulu teenimiseks, vaid hoidmiseks väärtuse kasvu eesmärgil või arendamiseks tulevikus. Maatükil paiknevaid ehitisi on kasutusrendi tingimustel ajutiselt välja renditud. Saadavad renditulud, tasutud halduskulud ja parenduskulud on ebaolulised.



Lisa 24 Materiaalne põhivara
tuhandetes kroonides

	Maa	Ehitised	Hoones- tus- õigus	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpeta- mata ehitus ja ette- maksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007	15 943	24 627	458	153 587	64 970	8 764	268 349
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2007	-	(4 246)	(95)	(55 100)	(35 996)	-	(95 437)
Jääkmaksumus 31.12.2007	15 943	20 381	363	98 487	28 974	8 764	172 912
Realiseerimata kursivahed	-	-	-	-	(248)	-	(248)
Soetamine	5 105	-	-	27 258	22 525	11 564	66 452
Müük	-	-	-	(1 331)	(595)	-	(1 926)
Müüdnud tütarettevõtte põhivara	(901)	(4 457)	-	(3 396)	-	-	(8 754)
Ümberliigitamine	(10 450)	(18)	-	9 449	14 917	(14 571)	(673)
Mahakandmine	-	-	-	(24)	(61)	(36)	(121)
Kulum	-	(807)	(9)	(16 472)	(13 260)	-	(30 548)
Jääkmaksumus 31.12.2008	9 697	15 099	354	113 971	52 252	5 721	197 094
Soetusmaksumus 31.12.2008	9 697	20 008	458	181 732	97 274	5 721	314 890
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2008	-	(4 909)	(104)	(67 761)	(45 022)	-	(117 796)
Jääkmaksumus 31.12.2008	9 697	15 099	354	113 971	52 252	5 721	197 094
Realiseerimata kursivahed	-	-	-	24	(16)	-	8
Soetamine	-	837	-	9 094	1 363	1 918	13 212
Soetamine äriühenduste käigus	3 208	57 462	-	31 056	-	-	91 726
Müük	-	-	-	(882)	(25)	-	(907)
Ümberliigitamine	-	5 539	-	8 937	(8 090)	(6 773)	(387)
Mahakandmine	-	-	-	(60)	(76)	-	(136)
Kulum ja väärtuse langus	-	(1 018)	(9)	(25 975)	(7 332)	-	(34 334)
Jääkmaksumus 31.12.2009	12 905	77 919	345	136 165	38 076	866	266 276
Soetusmaksumus 31.12.2009	12 905	89 030	458	236 939	78 588	866	418 786
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2009	-	(11 111)	(113)	(100 774)	(40 512)	-	(152 510)
Jääkmaksumus 31.12.2009	12 905	77 919	345	136 165	38 076	866	266 276

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



Lisa 25 Immateriaalne põhivara
tuhandetes kroonides

	Firmaväärtus (lisa 19)	Tarkvara	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007	-	14 443	1 813	16 256
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-	(3 682)	-	(3 682)
Jääkmaksumus 31.12.2007	-	10 761	1 813	12 574
Realiseerimata kursivahed	-	(27)	(3)	(30)
Soetamine	-	1 837	-	1 837
Ümberliigitamine	-	314	(448)	(134)
Kulum	-	(2 440)	-	(2 440)
Jääkmaksumus 31.12.2008	-	10 445	1 362	11 807
Soetusmaksumus 31.12.2008	-	16 377	1 362	17 739
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-	(5 932)	-	(5 932)
Jääkmaksumus 31.12.2008	-	10 445	1 362	11 807
Realiseerimata kursivahed	-	2	-	2
Soetamine	13 939	984	-	14 923
Kulum	-	(2 494)	-	(2 494)
Jääkmaksumus 31.12.2009	13 939	8 937	1 362	24 238
Soetusmaksumus 31.12.2009	13 939	17 346	1 362	32 647
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	-	(8 409)	-	(8 409)
Jääkmaksumus 31.12.2009	13 939	8 937	1 362	24 238

Ettemaksed immateriaalse põhivara eest on seotud eelseisva majandustarkvara uuendamisega kontsernis.

Lisa 26 Renditud vara
tuhandetes kroonides

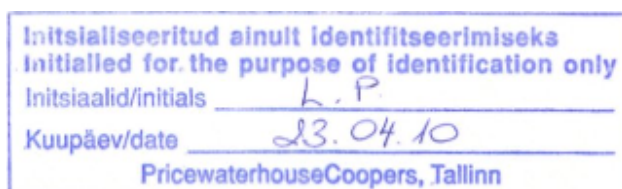
	2009	2008
Kapitalirendi tingimustel soetatud vara		
Masinad ja seadmed		
Soetusmaksumus	130 007	117 012
Akumuleeritud kulum	(42 391)	(31 400)
sh aruandeperioodi kulum	(10 205)	(11 019)
Jääkmaksumus	87 616	85 612

Mittekatkestatava kasutusrendi lepingu tingimustel renditud vara

Hoonestusõigus

Aruandeperioodi maksed	-	173
------------------------	---	-----

Katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2009. aastal sõiduautode kasutusrendimakseid 12 606 tuhat krooni (2008: 11 254 tuhat krooni). Ettevõttel puudub kavatsus kasutada aruandeperioodil kasutusrendi tingimustel renditud varade soodusostuoptsiooni.



Lisa 27 Laenukohustused

tuhandetes kroonides

	2009	2008
Kapitalirendikohustused		
Rendimaksete nüüdisväärtus aasta alguses	54 541	48 114
Saadud	10 869	23 336
Tasutud	(17 476)	(16 909)
Rendimaksete nüüdisväärtus aasta lõpus	47 934	54 541
sh lühiajaline osa	16 170	17 198
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal	31 764	37 343
Aruandeperioodi intressikulu	1 800	3 434
Tulevaste rendimaksete miinimumsumma	50 619	65 777
sh lühiajaline osa	17 303	22 472
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal	33 316	43 305
Keskmine efektiivne intressimäär 5,3% (2008: 6,9%)		
Alusvaluutatad EEK, EUR ja LVL		
Pangalaenu		
Laenu jääk aasta alguses	553 611	630 543
Saadud	56 841	237 380
Tütarettevõtte soetamisega seotud laenu kohustus	36 196	-
Tasutud	(285 052)	(306 911)
Kursivahe	100	(7 401)
Laenu jääk aasta lõpus	361 696	553 611
sh lühiajaline osa	319 894	62 308
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	41 802	491 303
Aruandeperioodi intressikulu	14 721	35 969
sh kapitaliseeritud intressikulu	-	25 071
Keskmine efektiivne intressimäär 4,5% (2008: 5,2%)		
Alusvaluutatad LVL ja EUR		
Laenu emettevõtetelt		
Laenu jääk aasta alguses	-	19 035
Tasutud	-	(19 035)
Laenu jääk aasta lõpus	-	-
Keskmine efektiivne intressimäär 2008.a. 4,9%		
Laenu ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt		
Laenu jääk aasta alguses	125 001	-
Saadud jagunemisel	-	125 001
Tasutud	(15 646)	-
Laenu jääk aasta lõpus	109 355	125 001
sh lühiajaline osa	109 355	125 001
Aruandeperioodi intressikulu	5 589	3 188
Keskmine efektiivne intressimäär 4,5%(2008: 6,0%)		

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 23.04.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Laenu muudelt ettevõtetelt

Laenu jääk aasta alguses	4 900	4 900
	-	
Laenu jääk aasta lõpus	4 900	4 900
sh lühiajaline osa	2 150	2 150
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	2 750	2 750
Aruandeperioodi intressikulu	273	273
Keskmine efektiivne intressimäär 5,5% (2008: 5,5%)		

Laenu kokku

Laenude jääk aasta alguses	683 512	654 478
Saadud	56 841	237 380
Saadud jagunemisel	-	125 001
Tütarettevõtte soetamisega seotud laenu kohustus	36 196	-
Tasutud	(300 698)	(325 946)
Kursivahe	100	(7 401)
Laenude jääk aasta lõpus	475 951	683 512
sh lühiajaline osa	431 399	189 459
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	44 552	494 053

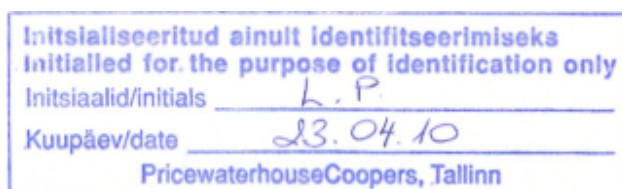
Laenukohustused kokku

	523 885	738 053
sh lühiajaline osa	447 569	206 657
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	76 316	531 396

Pangalaenude intressimäärad on muutuvad sõltuvalt EURIBORi või RIGIBORi (Riia pankadevaheline intressimäär) liikumisest. Kontserni pangalaenuid jaotuvad vastavalt intressimäära muutuse lepingujärgse fikseerimise sagedusele alljärgnevalt:

	2009	2008
kuni 6 kuud	180 712	352 809
6-12 kuud	180 984	200 802
Pangalaenu kokku	361 696	553 611

2009. aasta teine pool tõi kaasa mõningase rahunemise 2008. aastal alguse saanud olulistele muudatustele globaalsetel finantsturgudel. Jätakuvalt kallinesid laenude riskimarginaalid. Kuna suurem osa kontserni laenulepinguid on sõlmitud enne riskimarginaalide tõusu, võime väita, et võetud pangalaenude õiglane väärtus on madalam nende bilansilisest maksumust. Laenude ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt hulgas on jagunemisel saadud laen ASilt Järvevana, mille intress on alates teisest aastast 12 kuu EURIBOR + 1% aastas. Laenu muudelt ettevõtetelt on vastavalt laenulepingutele fikseeritud intressimääraga. Laenu tagatised ja panditud varad on toodud lisa 31.



Lisa 28 Võlad ja ettemaksed
tuhandetes kroonides

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	223 149	366 551
sh seotud osapooltele (lisa 34)	94	1 524
Võlad töövõtjatele	55 364	63 077
Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	22 625	28 211
füüsilise isiku tulumaks	6 783	8 402
sotsiaalmaks	13 045	17 841
maamaks	80	19
töötuskindlustusmaks	1 171	297
kohustusliku kogumispensioni makse	107	546
muud maksud	604	1 103
	44 415	56 419
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 33)	316 095	266 708
Muud võlad		
intressivõlad	1 105	1 176
võlg jagunemisel kinnistute eest	100 000	100 000
muud võlad	4 274	3 811
	105 379	104 987
Saadud ettemaksed	38 068	105 889
Võlad ja ettemaksed kokku	782 470	963 631

Lisa 29 Lühiajalised eraldised
tuhandetes kroonides

	2009	2008
Ehituse garantiikohustuse eraldis		
Jääk aasta alguses	19 916	15 625
Moodustatud	13 620	17 114
Kasutatud	(15 018)	(12 823)
Jääk aasta lõpus	18 518	19 916
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks		
Jääk aasta alguses	3 525	32 512
Moodustatud	2 014	1 378
Kasutatud	(1 504)	(30 365)
Jääk aasta lõpus	4 035	3 525
Eraldis ehitusprojektide lõpetamiseks		
Jääk aasta alguses	375	-
Moodustatud	19	375
Kasutatud	(186)	-
Jääk aasta lõpus	208	375

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 23.04.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks

Jääk aasta alguses	7 882	22 786
Moodustatud	7 518	4 010
Kasutatud	(908)	(1 414)
Jagunemisel eraldatud	-	(17 500)
Jääk aasta lõpus (lisa 37)	14 492	7 882

Muud eraldised

Jääk aasta alguses	619	2 289
Moodustatud	309	619
Kasutatud	(479)	(2 289)
Jääk aasta lõpus	449	619

Lühiajalised eraldised kokku

37 702 32 317

Lisa 30 Muud pikaajalised võlad

tuhandetes kroonides

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	10 653	8 824
Saadud ettemaksed	5	-
Muud pikaajalised võlad kokku	10 658	8 824

Lisa 31 Laenu tagatis ja panditud vara

Võetud laenude ja muude kohustuste tagamiseks on sõlmitud järgmised lepingud:

ASi Merko Ehitus ja Swedbank ASi vahel:

Kommertspandileping vallasvarale summas 200 mln krooni (kommertspandi registris registreeritud esimese, teise, viienda ja seitsmenda järjekoha all). Pandiga on tagatud garantiilepingutest ja arvelduslaenu lepingust tulenevad kohustused. Lisaks on sõlmitud hoiuse pandileping summas 2,3 mln krooni Puurmanni liiklussõlme I etapi ehitustööde garantiilepingu tagamiseks ja hoiuse pandileping summas 0,4 mln krooni AS Põlva Vesi veemajandusprojekti II,III ning V osa ehitustööde garantiilepingute tagamiseks.

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

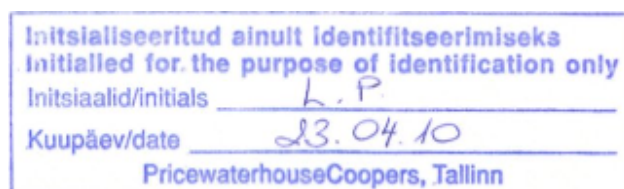
Ühishüpoteek esimesele vabale järjekohale summas 100 mln krooni AS Merko Ehitus varudes olevatele kinnistutele. Hüpteegiga on tagatud arvelduslaenu lepingust tulenevad kohustused.

ASi Merko Ehitus ja ASi SEB Pank vahel:

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

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

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



Tallinna Teede ASi ja Swedbank ASi vahel:

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

Tallinna Teede ASi ja Danske Bank AS Eesti filiaali vahel:

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

Tallinna Teede ASi, OÜ Tevener ja Swedbank ASi vahel:

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

AS Vooremaa Teed ja Swedbank ASi vahel:

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

ASi Gustaf ja Swedbank ASi vahel:

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

OÜ Gustaf Tallinn ja Swedbank ASi vahel:

Kommertspandileping vallasvarale summas 3,9 mln krooni garantiilepingute tagamiseks.

ASi Merko Tartu ja ASi SEB Pank vahel:

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

ASi Merko Tartu ja Danske Bank AS Eesti filiaali vahel:

Laenulepingu limiidiga summas 20,0 mln krooni tagatiseks on seatud ühishüpoteegid 13 kinnistule Tartumaal nende bilansilise maksumuse 36,6 mln krooni ulatuses.

OÜ Raadi Kortermaja ja Danske Bank AS Eesti filiaali vahel:

Laenulepingu summas 42,0 mln krooni tagatiseks on seatud ühishüpoteek 2 kinnistule Tartumaal (finantsseisundi aruandes valmistoodang ja kinnisvarainvesteering bilansilise maksumusega vastavalt 32,4 ja 8,9 mln krooni), millega on tagatud laenulepingust tulenevad kohustused. Lisaks tagab sama laenulepingut ASi Merko Tartu käendus.

ASi Merko Tartu ja Danske Bank AS Eesti filiaali vahel:

Laenulepingu summas 10 mln krooni tagatiseks on seatud ühishüpoteegid 13 kinnistule Tartumaal (finantsseisundi aruandes ostetud kinnistud müügiks 36,6 mln krooni), millega on tagatud laenulepingust tulenevad kohustused.

SIA Merks ja AS Swedbank vahel:

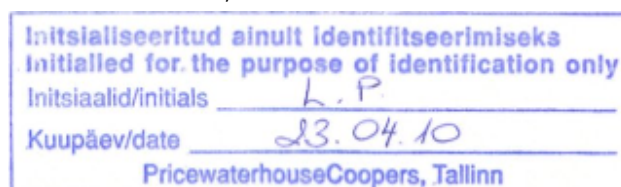
Kommertspandileping varale summas 24,2 mln Läti latti (532,5 mln krooni). Pandiga on tagatud arvelduskrediidilepingust ja garantiilepingutest tulenevad kohustused.

Laenulepingu summas 6,2 mln eurot (97,2 mln krooni) tagatiseks on hüpoteegid 14 kinnistule Riias (finantsseisundi aruandes ostetud kinnistud müügiks) nende bilansilise maksumuse 17,2 mln Läti latti (378,2 mln krooni) ulatuses. Hüpoteekidega 14 kinnistule Riia linnas summas 14,7 mln Läti latti (324,1 mln krooni) on tagatud ka garantiilepingutest tulenevad kohustused.

SIA Merks ja Nordea Bank Finland Plc filiaali vahel:

Laenulepingu, limiidiga 9,6 mln eurot (149,5 mln krooni), tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule, mis koosneb korteriomanditest ja lõpetamata korteritest (finantsseisundi aruandes lõpetamata toodang) bilansilise maksumusega 9,6 mln Läti latti (211 mln krooni).

Kontserni varad on panditud kokku summas 1689,7 mln krooni.



Lisa 32 Aktsiakapital

2009. ja 2008. aastal aktsiakapitalis muutusi ei toimunud.

Seisuga 31.12.2009 jagunes aktsiakapital summas 177 000 tuhat krooni 17 700 tuhandeks nimeliseks aktsiaks nimiväärtusega 10 krooni.

Täiendav informatsioon on toodud lisa 37 lõigus *Kapitalijuhtimine*.

Lisa 33 Lõpetamata ehituslepingud

tuhandetes kroonides

	31.12.2009	31.12.2008
Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nendele vastav kasum*	6 277 655	8 855 973
Esitatud vahearved	(6 491 606)	(9 013 376)
Periodi jooksul arvestatud müügitulu ehitusteenusest	2 772 962	3 561 963
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 16)	102 144	109 305
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 28)	(316 095)	(266 708)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed	38 068	105 889

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

* Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nendele vastav kasum on toodud kehtivate ehituslepingute kohta, sh 2008. ja 2007. aastal alustatud lepingud.

Lisa 34 Tehingud seotud osapooltega

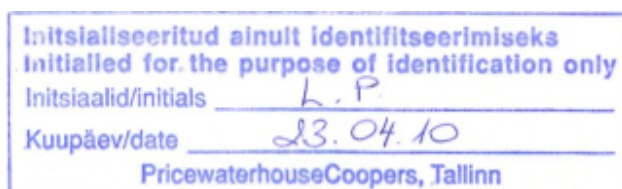
tuhandetes kroonides

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

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

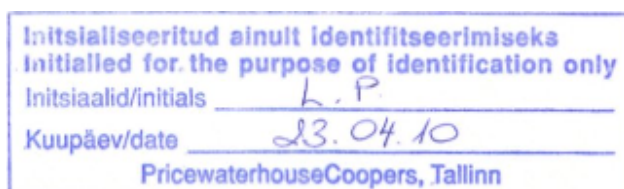
ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 31.12.2009 ja 31.12.2008 kuulus ASile Riverito 72% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.



Kaubad ja teenused

	2009	2008
Ostetud ehitusteenused		
Sidus- ja ühisettevõtted	2 435	31 098
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	10 972	11 870
Ostetud ehitusteenused kokku	13 407	42 968
Osutatud ehitusteenused		
Sidus- ja ühisettevõtted	67	1 944
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	133 434	934 790
Juhtkonna liikmed	15 237	6 412
Muud seotud osapooled	896	1 865
Osutatud ehitusteenused kokku	149 592	945 011
Ostetud ehitusmaterjalid		
Muud seotud osapooled	82	151
Ostetud kinnisvara		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	50 926	-
Müüdud kinnisvara		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	142 480
Muud seotud osapooled	-	1 212
Müüdud kinnisvara kokku	-	143 692

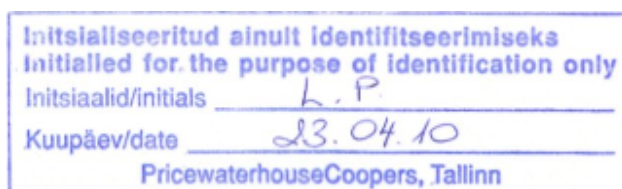
Antud laenud seotud osapooltele on toodud lisas 17 *Antud laenud*.



Saldod seotud osapooltega

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ja ettemaksud		
Nõuded ostjate vastu		
Emaettevõte	190	-
Sidus- ja ühisettevõtted	74	81
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	483	117 065
Muud seotud osapooled	2 431	66
Lühiajalised laenud		
Sidus- ja ühisettevõtted	16 500	16 400
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	43 055	4 169
Intressinõuded		
Sidus- ja ühisettevõtted	9 147	3 873
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1 624	2 505
Muud lühiajalised nõuded		
Sidus- ja ühisettevõtted	1	-
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	74
Ettemaksed varude eest		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	57 462	-
Muud pikaajalised laenud ja nõuded		
Pikaajalised laenud		
Sidus- ja ühisettevõtted	18 896	18 266
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	2 890	2 896
Muud pikaajalised nõuded		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	1 831
Laenukohustused		
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	109 354	125 001
Võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele		
Emaettevõte	2	-
Sidus- ja ühisettevõtted	-	1 045
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	90	478
Muud seotud osapooled	2	1
Intressivõlad		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	233	645
Muud võlad		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	100 000	100 000

Nõuete osas ühise kontrolli all oleva ettevõtte vastu on tehtud 2009. aastal allahindluseid summas 17 735 tuhat krooni.



Nõukogu, juhatuse liikmete ja direktsiooni töötasud

ASi Merko Ehitus nõukogu ja juhatuse liikmete ning direktsiooni brutotöötasu 2009. aastal oli 14 529 tuhat krooni (2008: 24 531 tuhat krooni).

Nõukogu ja juhatuse liikmete töösuhte lõpetamise hüvitised

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel ei maksta hüvitist. Juhatuse liikmete ennetähtaegse tagasikutsumise või volituste lõppemisel uue teenistuslepingu mittesõlmimisel on kohustus maksta hüvitist kokku summas 5556 tuhat krooni (2008: 5556 tuhat krooni).

Käendused

AS Merko Ehitus käendab tütar- ja konsolideerimisgrupi ettevõtete liisinglepingutest tulenevaid kohustusi Swedbank Autopargi Juhtimise ASi ees summas 1555 tuhat krooni (31.12.2008: 6212 tuhat krooni).

Kontserni käenduslepingute õiglase väärtus ei ole oluline summa, mistõttu ei ole finantsseisundi aruandes seisuga 31.12.2009 ning seisuga 31.12.2008 sellest tulenevat kohustust kajastatud.

Lisa 35 Tingimuslikud kohustused

tuhandetes kroonides

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

	31.12.2009	31.12.2008
Ehitusaegne garantii tellijale	262 573	300 657
Pakkumusgarantii	59 254	61 258
Garantiaja garantii	152 114	107 491
Ettemaksu garantii	81 296	100 110
Käendused	9 705	6 362
Maksegarantii	3 318	-
Avatud akreditiiv	6 404	-
Tingimuslikud kohustused kokku	574 664	575 878

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

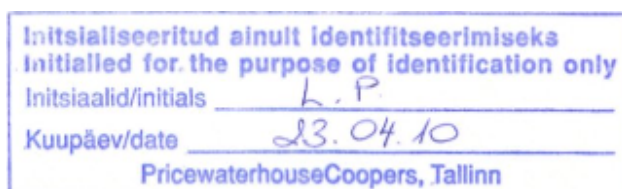
Pakkumusgarantii – garant tagab pakkumise korraldajale, et pakkuja sõlmib korraldajaga lepingu vastavalt pakkumise tingimustele.

Garantiaja garantii – garant tagab tellijale ehituse garantiajal ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamise.

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

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

29. veebruaril 2008 esitati Merko Ehitus Läti filiaali vastu trahvinõue summas 7,5 mln krooni. 2008. aastal otsustas esimese astme kohus, et ASile Merko Ehitus esitatud trahvinõue ei ole põhjendatud. Hageja on kohtuotsuse vaidlustanud ringkonnakohtus. Ringkonnakohtu istung antud teemal on määratud septembrisse 2009.



Kontserni juhtkond on seisukohal, et märgitud nõue on esitatud alusetult, mistõttu eraldist ei ole moodustatud.

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

Juriidiliste riskide osas vaata lisa 37 vastavat alalõiku.

Lisa 36 Majanduskriisi mõjud

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

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

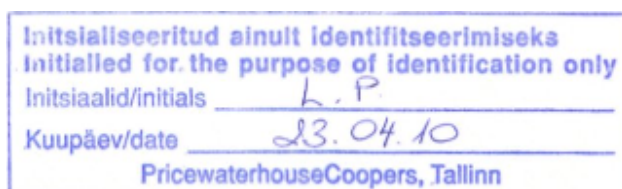
Kuigi majanduskriisiga kaasneb ka positiivseid kõrvalmõjusid - töö ja teenuste pakkumise paranemine, sisendite hindade langus - võib siiski väita, et lühiajalises perspektiivis ei ole ehitussektoris majanduslangusest võitjaid. Pikemas perspektiivis kaasneb kriisiga turu ümberjagamine ning konsolideerumine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

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

Lisa 37 Riskide juhtimine

Krediidirisk

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



Finantsvarad, mis on avatud krediidiriskile

tuhandetes kroonides	Jaotus maksetähtaja järgi		Bilansiline väärtus	Tagatis
	1-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2009				
Raha ja üleöödeposiidid	135 018	-	135 018	-
Tähtajalised hoiused	625 630	2 809	628 439	-
Nõuded ostjatele	385 109	7 874	392 983	-
Ehitustööde tellijatelt saada	102 144	-	102 144	-
Antud laenud	96 875	21 785	118 660	25 000
Intressinõuded	13 524	-	13 524	-
Muud lühiajalised nõuded	9 378	-	9 378	-
Kokku	1 367 678	32 468	1 400 146	25 000
31.12.2008				
Raha ja üleöödeposiidid	282 543	-	282 543	-
Tähtajalised hoiused	495 408	2 259	497 667	-
Nõuded ostjatele	536 426	5 626	542 052	-
Ehitustööde tellijatelt saada	109 305	-	109 305	-
Antud laenud	47 454	21 163	68 617	25 000
Intressinõuded	6 940	-	6 940	-
Muud lühiajalised nõuded	8 519	-	8 519	-
Kokku	1 486 595	29 048	1 515 643	25 000

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

Finantsvaradest on alla hinnatud nõudeid ostjate vastu. Laekumata arved summas 19 921 tuhat krooni (2008: 20 085 tuhat krooni) on alla hinnatud 100%iselt.

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

Antud laenudest 81 341 tuhat krooni (31.12.2008: 41 732 tuhat krooni) moodustavad laenud ühist kontrolli omavatele ning ühissetevõtetele, millede majandustegevusest omatakse head ülevaadet ning seetõttu ei ole täiendavaid tagatise nõutud. Antud lühiajalised laenud sisaldavad laenu summas 25 728 tuhat krooni, mille saaja ei ole suutnud täita laenulepingust tulenevaid kohustusi, kuid mis on tagatud hüpoteegiga. Juhtkonna hinnangul katab seatud tagatis laenu põhiosa jäägi ning puudub vajadus nimetatud finantsvara allahindamiseks.

Intressirisk

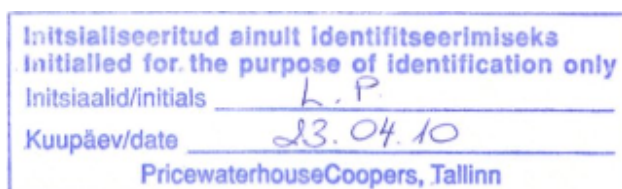
Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamus kontserni pangalaenu intressidest on ujuvad ning seotud Euriboriga või ettevõtete asukohamaa pankadevahelise rahaturu intressidega. Kuna kontserni kapitalistruktuuris on intressikandvate kohustuste osakaal mõõdukas (31.12.2009 seisuga 15% bilansimahust), siis hindab juhtkond intressikeskkonna muutuste mõju kontserni tulemustele väheoluliseks.

Intressiriskide muutuste mõju finantskuludele.

Seisuga 31.12.2009 oli kontsernil intressikandvaid võlakohustusi 523 885 tuhat krooni. Laenu intressid sõltusid ettevõtte asukohamaa pankadevahelise rahaturu 3-12 kuuliste laenu baasintressidest ja Euriborist.

Kontserni 2010. aasta maksimaalne kohustuste refinantseerimise vajadus seisuga 31.12.2009 oli 422 880 tuhat krooni. Vajadus võib oluliselt väheneda kuna summast 191 464 tuhat krooni on seotud elamuarendustega ning sõltuvalt korterite müügiedust toimub laenu jooksev tagasimaksmine.

Võetud kohustustest 470 069 tuhat krooni on kohustusi, mis on avatud Euribori riskile. 31.12.2009 seisuga oli 12 kuu Euribor 1,248 ning juhtkonna hinnangul võib see järgneva 12 kuu jooksul tõusta kuni 50 baaspunkti. Euribori muutus +/- 50 baaspunkti tähendab kontsernile intressikulude muutust 2350 tuhat krooni.



Lisaks Euribori riskile kaasneb kohustuste refinantseerimisega majanduskeskkonna muutusest tingitud riskimarginaali muutuse risk. Juhtkonna hinnangul võib see avaldada intressikulu vähendavat mõju kohalikes valuutades võetud laenude osas 1-3% võrra sõltuvalt eelneva intressi fikseerimise ajast. Kohalikes valuutades võetud laenude intressi muutus +/- 100 baaspunkti avaldaks kontserni intressikuludele mõju +/- 469 tuhat krooni.

Enamusel Euriboriga seotud refinantseerimistele kuuluvate laenude riskimarginaalidest on fikseeritud majanduskriisi eelsel perioodil ning nende refinantseerimine toob kaasa kontserni intressikulude tõusu. Juhtkonna hinnangul võib EURiga seotud laenude riskimarginaalide tõus jääda vahemikku 1-2,5%.

EURiga seotud ning riskimarginaali muutusele avatud kohustuste jääk seisuga 31.12.2009 oli 266 643 tuhat krooni ning +/- 100 baaspunkti muutus riskimarginaalis avaldaks kontserni intressikuludele mõju +/- 2879 tuhat krooni. Lühiajalistest kohustustest ei allu marginaalriskile ASilt Järvevana jagunemise käigus saadud laen summas 109 354 tuhat krooni, kus laenu intress on fikseeritud tasemel 12 kuu Euribor + 100 baaspunkti.

Valuutarisk

Kontserni majandustegevus toimub enamjaolt kontserni ettevõtete asukohamaa valuutades: Eesti kroonides, Läti lattes ning Leedu littedes. Eesti krooni, Läti lati ja Leedu liti vahetuskurss on fikseeritud euroga. Läti lati kurss on 1 EUR = 0,702804 LVL +/-1%. Valuutariskide elimineerimiseks jälgitakse ettevõtte varade ning kohustuste proportsioone eri valuutades ning pikaajaliste ehituslepingute sõlmimisel eelistatakse lepingu valuutana eurot. Bilansipäeva seisuga oli kontserni varadest nomineeritud kohalikes valuutades 2 922 621 tuhat krooni ehk 83,2% varadest, sh moodustasid bilansimahust varad EEKides 47,4%, LVLides 31,7% ja LTLides 4,1% ning kohustustest kohalikes valuutades vastavalt 2 976 511 tuhat krooni ehk 84,7%, sh moodustasid kohustused EEKides 60,5%, LVLides 22,1% ja LTLides 2,1% bilansimahust.

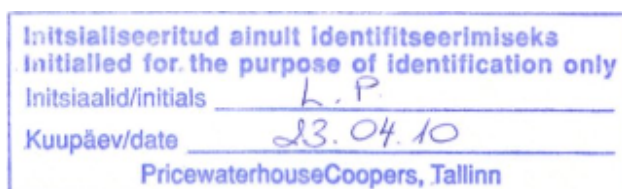
Kõigi rahvusvaluutade samaaegse devalveerimise korral 25% võrra tekiks kontsernil 13 472 tuhat krooni täiendavaid finantstulusid, sh Eesti krooni positsioonilt 115 311 tuhat krooni finantstulu, Läti lati positsioonilt 84 211 tuhat krooni ning Leedu litilt 17 628 tuhat krooni täiendavat finantskulu. Juhtkonna hinnangul on rahvusvaluutade devalveerimise võimalus ning vajadus 2009. aasta jooksul oluliselt vähenenud. Suure tõenäosusega võtab Eesti 2011. aastal kasutusele euro ning selle toimumine peaks olukorda piirkonnas tervikuna stabiliseerima.

Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2009 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (*current ratio*) 2,3 (31.12.2008: 2,8) ning maksevõime kattekordaja (*quick ratio*) 1,2 (31.12.2008: 1,3). Täiendavalt lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediidasutustelt võetud käibekrediite. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 168 230 tuhat krooni. Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõttel 50 000 tuhande kroonine käibelaenu limiit ASilt Riverito.

Kontserni 2010. aasta likviidsust mõjutavad kõige enam refinantseerimisele kuuluvad lühiajalised laenud. Refinantseerimist vajavate laenude jääk seisuga 31.12.2009 oli 422 880 tuhat krooni, mis võib oluliselt väheneda kuna summast 191 464 tuhat krooni on seotud elamuarendustega ning sõltuvalt korterite müügi edust toimub laenu jooksev tagasimaksmine pankadele.

Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur: kõrge omakapitali määr - 61% bilansimahust ning mõõdukas intressikandvate võlakohustuste osakaal - 15% bilansimahust, muutuvas majanduskliimas ettevõtte usaldusväärse kreditoride jaoks ning parandab oluliselt olemasolevate finantskohustuste pikendamise ning täiendavate käibevahendite kaasamise teostatavust. Ettevõtte likviidsuse tagamine on kontserni jätkuv prioriteet 2010. aastal.



Finantsvara/kohustused

tuhandetes kroonides

	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtes
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2009					
Vara					
Raha ja üleöödeposiidid	135 018	-	-	135 018	135 018
Tähtajalised hoiused	224 714	400 916	2809	628 439	628 439
Nõuded ostjate vastu	358 791	26 318	7874	392 983	392 983
Maksude ettemaksed *	8 752	-	-	8 752	8 752
Ehitustööde tellijatelt saada	102 144	-	-	102 144	102 144
Laenu- ja intressid	523	109 876	21 785	132 184	132 184
Muud lühiajalised nõuded	198	9 180	-	9 378	9 378
Kokku	830 140	546 290	32 468	1 408 898	1 408 898

Kohustused

Võlad tarnijatele	217 408	339	5 400	223 147	223 147
Võlad töövõtjatele	50 018	5 346	-	55 364	55 364
Maksuvõlad	44 415	-	-	44 415	44 415
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed **	7 932	442 940	73 013	523 885	523 885
Muud võlad	103 947	1 433	10 658	116 038	116 038
Kokku	423 720	450 058	89 071	962 849	962 849

31.12.2008

Vara

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

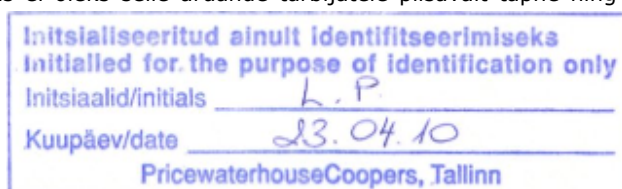
Kohustused

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

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

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

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



Kapitalijuhtimine

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

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

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

Vastavalt AS Merko Ehituse kehtivale põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital 17 700 tuhandest lihtaktsiast nimiväärtusega 10 krooni, mille eest on täielikult tasutud ning aktsiaseltsi põhikirja muutmata võib ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 85 000 – 340 000 tuhat krooni. Seisuga 31.12.2009 oli AS Merko Ehitus aktsiakapital 177 000 tuhat krooni ja netovara 2 154 010 tuhat krooni ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Kapitali juhtimisel juhendatakse printsibiibist tagada ettevõtte usaldusväärsus, jätkusuutlik areng ning aktsionäride vara läbi majandustsükli, millest tulenevalt jälgitakse, et ettevõtte omakapitali suhe varadesse oleks igal ajahetkel vähemalt 40% (31.12.2009: 61%, 31.12.2008: 54%) ning intressi kandvate kohustuste suhe varadesse ei ületaks 25% (31.12.2009: 15%, 31.12.2008: 19%). Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaaliga sõlmitud arvelduslaenu lepingus on nõutud, et ettevõtte konsolideeritud omakapital ei langeks alla 35%.

Juriidiline risk

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

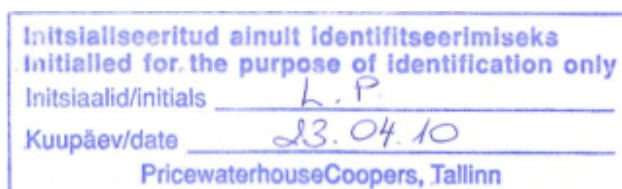
Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.12.2009 moodustatud eraldi summas 14 492 tuhat krooni (31.12.2008: 7882 tuhat krooni), (lisa 29).

3. aprillil 2009 täpsustati ASile Merko Ehitus varem esitatud kahtlustust seoses Ivo Parbusele pistise andmisega. Kui 17. detsembril 2008 esitatud kahtlustuses väideti, et pistis on antud eesmärgiga kiirendada seitsme kinnistu planeeringute asjaajamist, siis 3. aprilli täpsustuse kohaselt vähenes kinnistute arv kolmeni. Ülejäänud nelja kinnistu planeeringu osas esitati sama pistiseeseme suhtes kahtlustus AS Merko Ehitus tütarfirmadele OÜ Woody, OÜ Metsailu ja OÜ Constancia. Lisaks 25 000 kroonisele Estraveli kinkekaardile on ASi Merko Ehitus kahtlustusse pistisena lisatud ka 410 krooni maksev raamat "Eesti Talurahva Arhitektuur". Tütarfirmade kahtlustuses on pistisena ära märgitud Estraveli kinkekaart summas 25 000 krooni, 410 krooni maksev raamat ja 15 000 krooni maksev Estraveli kinkekaart. Juhtkond on seisukohal, et ettevõtte on järginud oma tegevuses Eesti Vabariigis kehtivaid seadusi ja tööstusharu head tava.

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

Varade väärtus

Tulenevalt lokaalse majanduskeskkonna jätkuvast halvenemisest 2009. aastal säilitas ettevõtte tegevuse hindamisel olulise koha tururiski mõju. 2009. aastal tegi kontsern tõsiseid allahindlusi varudes ja varades, kuna majanduskeskkonna muutustest tingituna ületas nende neto realiseerimisväärtus soetamiseks tehtud kulutusi. Varade allahindamisest teenis kontsern 112,4 mln krooni kahjumit, sh 90,6 mln krooni varude (sh kinnistud müügiks 66,9 mln krooni, lõpetamata toodang 3,7 mln krooni ja valmistoodang 20,0 mln krooni), 8,0 mln krooni põhivara allahindlusest ning 13,8 mln krooni kahjumit lootusetute nõuete mahakandmisest. Seoses majanduskeskkonna kehvade väljavaadetega jääb tururiski mõju ettevõtte näitajatele lähitulevikus kõrgeks.



Lisa 38 Nõukogu ja juhatuse liikmetele ning nende lähikondsetele kuuluvate aktsiate arv

Seisuga 31.12.2009 ASi Merko Ehitus nõukogu ja juhatuse liikmed ja nende lähikondlased ei omanud Merko Ehituse aktsiaid, v.a Toomas Annuse ja Tõnu Toomiku osalus läbi ASi Riverito.

Lisa 39 Enam kui 5% osalusega aktsionärid

	Aktsiad	Osalus %
AS Riverito	12 742 686	71,99
ING Luxembourg S.A. kliendid	963 376	5,44

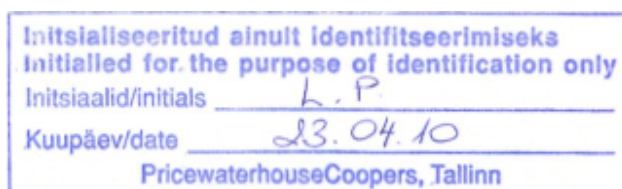
Lisa 40 Lisainformatsioon emettevõtte kohta

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

Kasumiaruanne

tuhandetes kroonides

	2009	2008
Müügitulu	1 941 232	2 059 123
Müüdnud toodangu kulu	(1 770 366)	(1 861 386)
Brutokasum	170 866	197 737
Turustuskulud	(24 105)	(20 097)
Üldhalduskulud	(64 977)	(86 475)
Muud äritulud	34 157	29 064
Muud ärikulud	(9 117)	(16 302)
Ärikasum	106 804	103 927
Finantstulud (-kulud)	15 911	10 693
Finantstulud (-kulud) investeringuult tütarettevõttesse	176 760	79 174
Finantstulud (-kulud) investeringuult sidus- ja ühisettevõttesse	-	59 711
Aruandeaasta puhaskasum	299 475	253 505



Finantsseisundi aruanne

tuhandetes kroonides

	31.12.2009	31.12.2008
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	176 152	394 877
Lühiajalised deposiidid	400 916	262 759
Nõuded ja ettemaksud	680 160	702 420
Ettemakstud tulumaks	3 438	3 438
Varud	202 844	192 619
Müügiootel põhivara	1 750	-
	<u>1 465 260</u>	<u>1 556 113</u>
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad või osad	445 301	317 742
Sidus- ja ühissettevõtete aktsiad või osad	4 020	4 020
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	357 391	338 781
Materiaalne põhivara	24 620	25 048
Immateriaalne põhivara	7 605	7 957
	<u>838 937</u>	<u>693 548</u>
VARAD KOKKU	<u>2 304 197</u>	<u>2 249 661</u>
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	216 763	322 870
Võlad ja ettemaksud	525 834	612 950
Lühiajalised eraldised	24 526	15 905
	<u>767 123</u>	<u>951 725</u>
Pikaajalised kohustused		
Muud pikaajalised võlad	8 289	6 676
KOHUSTUSED KOKKU	<u>775 412</u>	<u>958 401</u>
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	177 000	177 000
Kohustuslik reservkapital	17 700	17 700
Jaotamata kasum	1 334 085	1 096 560
OMAKAPITAL KOKKU	<u>1 528 785</u>	<u>1 291 260</u>
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	<u>2 304 197</u>	<u>2 249 661</u>

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 23.04.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes kroonides

Maettevõte	Aksia- kapital	Kohus- tuslik reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2007	177 000	17 700	1 075 556	1 270 256
Jagunemisel eraldatud netovara	-	-	(232 501)	(232 501)
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	253 505	253 505
Saldo 31.12.2008	177 000	17 700	1 096 560	1 291 260
Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(321 762)
Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				1 105 433
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2008				2 074 931
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	299 475	299 475
Dividendid	-	-	(61 950)	(61 950)
Saldo 31.12.2009	177 000	17 700	1 334 085	1 528 785
Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(449 321)
Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				1 047 417
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2009				2 126 881

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>L.P.</u> Kuupäev/date <u>23.04.10</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn



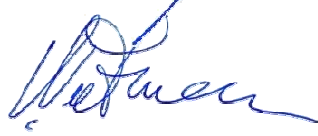

Rahavoogude aruanne
tuhandetes kroonides

	2009	2008
Äritegevuse rahavoog		
Ärikasum	106 804	103 927
Korrigeerimised:		
põhivara kulum ja väärtuse langus	7 957	7 049
(kasum) kahjum põhivara müügist	(26)	(111)
valmidusastme meetodil ehituslepingute tulu korrigeerimine	73 172	115 547
intressitulu äritegevusest	(33 927)	(27 696)
eraldiste muutus	8 426	(33 743)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	(19 801)	323 111
Varude muutus	34 035	181 115
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	(60 172)	(106 496)
Makstud intressid	(16 659)	(13 181)
Makstud ettevõtte tulumaksu	-	(17)
	<u>99 809</u>	<u>549 505</u>
Investeeringustegevuse rahavoog		
Tütarettevõtete soetus	(114 008)	(19 700)
Tütarettevõtete müük ja likvideerimine	1 125	45 388
Tütarettevõttega ühinemine	72 950	-
Sidus- ja ühisettevõtete soetus	-	(1 000)
Sidus- ja ühisettevõtete müük	-	60 231
Muude finantsinvesteeringute soetus	(138 157)	(265 019)
sh üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid	(138 157)	(262 759)
Materiaalse põhivara soetus	(10 422)	(15 302)
Materiaalse põhivara müük	584	126
Immateriaalse põhivara soetus	(886)	(285)
Antud laenud	(176 750)	(80 310)
Antud laenude tagasimaksud	87 364	15 115
Saadud intressid	30 061	39 555
Saadud dividendid	60 461	35 313
	<u>(187 678)</u>	<u>(185 888)</u>
Finantseerimistegevuse rahavoog		
Saadud laenud	62 916	41 297
Laenude tagasimaksud	(132 142)	(91 128)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksud	(712)	(714)
Makstud dividendid	(61 950)	-
	<u>(131 888)</u>	<u>(50 545)</u>
Jagunemisel üleantud rahalised vahendid	-	(25 000)
Raha ja raha ekvivalentide muutus	<u>(219 757)</u>	288 072
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide muutus	138 157	262 759
Kokku muutus	(81 600)	550 831
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	394 877	107 000
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi alguses	262 759	-
Kokku perioodi alguses	657 636	107 000
Valuutakursside muutuste mõju	1 032	(195)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	176 152	394 877
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi lõpus	400 916	262 759
Kokku perioodi lõpus	577 068	657 636

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 23.04.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2009. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

AS Merko Ehitus juhatus on koostanud 2009. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Tiit Roben	juhatuse esimees		20.04.2010
Alar Lagus	juhatuse liige		20.04.2010
Veljo Viitmann	juhatuse liige		20.04.2010
Andres Agukas	juhatuse liige		20.04.2010

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

Tõnu Toomik	nõukogu esimees		26.04.2010
Jaan Mäe	nõukogu liige		26.04.2010
Indrek Neivelt	nõukogu liige		26.04.2010
Teet Roopalu	nõukogu liige		26.04.2010
Olari Taal	nõukogu liige		26.04.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Merko Ehitus aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Merko Ehitus ja selle tütaretevõtete (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2009, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.



Tiit Raimla
AS PricewaterhouseCoopers



Märten Padu
Vandeaudiitor

23. aprill 2010

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

kroonides

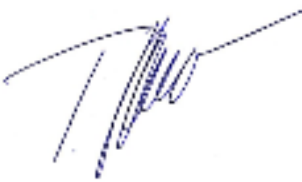
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 830 830 778
2009. aasta puhaskasum	116 166 133

Kokku jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 **1 946 996 911**

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Dividendideks (11,00 krooni aktsia kohta)	194 700 000
---	-------------

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist **1 752 296 911**

Tiit Roben	juhatuse esimees		20.04.2010
------------	------------------	--	------------

Alar Lagus	juhatuse liige		20.04.2010
------------	----------------	--	------------

Veljo Viitmann	juhatuse liige		20.04.2010
----------------	----------------	--	------------

Andres Agukas	juhatuse liige		20.04.2010
---------------	----------------	--	------------

KONTSERNI MERKO EHITUS ANALÜÜSIVATE ETTEVÕTETE KONTAKTANDMED

Swedbank AS

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

Evli Securities AS

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

AS LHV Pank

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

EMAETTEVÕTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI

Emaettevõtte AS Merko Ehitus 2009. aasta müügitulu jaotus vastavalt Äriseadustiku §4 lõige 6 alusel kehtestatud Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile EMTAK:

		<i>tuhandetes kroonides</i>	
EMTAKi kood		2009	2008
	Ehitusteenuste müük		
4120	elamute ja mitteeluhoonete ehitus	1 022 873	1 017 558
4110	hoonestusprojektide arendus	64 173	341 052
4211	teede ja kiirteede ehitus	408 564	21 965
4221	vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	221 260	398 042
4222	elektri- ja sidevõrkude ehitus	90 734	155 985
4291	vesiehitus	32 980	36 590
4213	silla- ja tunneliehitus	54 472	61 517
4299	mujal liigitamata rajatiste ehitus	37 138	25 600
		<u>1 932 194</u>	<u>2 058 309</u>
	Kinnisvaraalaane tegevus		
6810	enda kinnisvara ost ja müük	8 500	-
6820	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	538	814
		<u>9 038</u>	<u>814</u>
	Müügitulu kokku	<u>1 941 232</u>	<u>2 059 123</u>