


merko
2014





AS MERKO EHITUS KONTSERN

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE
01.01.2014 - 31.12.2014

Ärinimi:

AS Merko Ehitus

Põhitegevusalad:

valdusettevõtete tegevus
ehituse peatöövõtt
kinnisvaraarendus

Äriregistrikood:

11520257

Aadress:

Järvevana tee 9G, 11314 Tallinn

Postiaadress:

Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn

Telefon:

+372 650 1250

Faks:

+372 650 1251

E-post:

group@merko.ee

Kodulehekülg:

group.merko.ee

Audiitor:

AS PricewaterhouseCoopers

Nõukogu:

Toomas Annus, Teet Roopalu, Indrek Neivelt, Olari Taal

Juhatus:

Andres Trink, Tõnu Toomik

SISUKORD	
KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS	5
JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE	12
TEGEVUSARUANNE	13
JUHTKONNA DEKLARATSIOON	86
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	87
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	87
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	88
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	89
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	90
LISAD	91

LISA 1	OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED	91	LISA 23	MATERIAALNE PÕHIVARA	115
LISA 2	JUHTKONNAPOOLED HINNANGUD	99	LISA 24	IMMATERIAALNE PÕHIVARA	116
LISA 3	TEGEVUSSEGMENTID	102	LISA 25	RENDITUD VARA	116
LISA 4	MÜÜDUD TOODANGU KULU	104	LISA 26	LAENUKOHUSTUSED	117
LISA 5	TURUSTUSKULUD	104	LISA 27	VÕLAD JA ETTEMAKSED	118
LISA 6	ÜLDHALDUSKULUD	104	LISA 28	ERALDISED	119
LISA 7	MUUD ÄRITULUD	104	LISA 29	MUUD PIKAAJALISED VÕLAD	119
LISA 8	MUUD ÄRIKULUD	104	LISA 30	LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA	119
LISA 9	FINANTSTULUD	104	LISA 31	AKTSIAKAPITAL	120
LISA 10	FINANTSKULUD	104	LISA 32	LÕPETAMATA EHITUSLEPINGUD	120
LISA 11	TULUMAKSUKULU	105	LISA 33	TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	120
LISA 12	PUHASKASUM AKTSIA KOHTA	106	LISA 34	TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	123
LISA 13	DIVIDENDID AKTSIA KOHTA	106	LISA 35	RISKIDE JUHTIMINE	123
LISA 14	RAHA JA RAHA EKVIVALENDID	106	LISA 36	LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÕTTE KOHTA	129
LISA 15	NÕUDED JA ETTEMAKSED	106		JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD	
LISA 16	ANTUD LAENUD	107		2014. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	131
LISA 17	VARUD	107		SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	132
LISA 18	TÜTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD	108		KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	133
LISA 19	ÜHISETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD	111		OLULISEMAD FINANTSNÄITAJAD PERIOODIL	
LISA 20	MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED	113		2010-2014	134
LISA 21	EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA JA -KOHUSTUS	114		EMAETTEVÕTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK	
LISA 22	KINNISVARAINVESTEERINGUD	114		KLASSIFIKAATORI JÄRGI	139



AS Merko Ehitus kontserni kuuluvad Eesti juhtiv ehitusettevõtte AS Merko Ehitus Eesti, Läti turule keskendunud SIA Merks, Leedu turul tegutsev UAB Merko Statyba ning kontserni kinnisvaraarenduse äriüksus koos kinnisvara omavate äriühingutega. Merko Ehitus keskendub ehituse peatöövõtule ning professionaalsele ehituse ja kinnisvara arenduse täislahenduse pakkumisele. Pikaajalised kogemused erinevatest riikidest, ehitusteenuste lai ulatus, paindlikkus, usaldusväärsus ja tähtaegadest kinnipidamine ning eelkõige kvaliteet on aidanud kontsernil tõusta Baltimaade juhtivaks ehitusfirmaks.

Lai ulatus ehitusteenuseid:
üld-, insener-, teedehitus,
kinnisvaraarendusprojektid



Tegutseb Eestis (**68%** 2014. aasta müügituludest), Lätis (**27%**) ja Leedus (**5%**)



Suurim Baltimaade börsil
noteeritud ehitusfirma



2014 müügitulu: **252,3** mln eurot



MERKO KONKURENTSIEELISED:

- Ehitusteenuste ja -toodete laiahaardelisus ning kliendile täislahenduse pakkumine
- Kogenud projektijuhid ja insenerid
- Pikaajaline kogemus alltöövõtjate ja tarnijate turul
- Uuenduslikud tehnilised ja ehituslikud lahendused
- Tugev finantsvõimekus
- Elamuarendusprojektide varu

2014 EBITDA: **16,4** mln eurot
2014 puhaskasum: **12,4** mln eurot



31.12.2014: **765** töötajat



2014 SÕLMITUD UUSI LEPINGUID:
170,4 mln eurot



VÄÄRTUSPAKKUMINE

PEATÖÖVÕTJANA JUHIME KOGU EHITUSPROTSESSI NING VASTUTAME EHITUSPROJEKTI VALMIMISE EEST TERVIKUNA:

- Integreeritud projektijuhtimine ja ehitusteenus ning tellija strateegiline nõustamine kogu protsessi jooksul
- Vastavalt vajadustele kombineeritud alltöövõtjate ning oma töötajate (betoonitööd, teetööd, elektri- ja välisvõrkude ehitus) kasutamine
- Kinnisvarainvesteeringud ja -arendus, korteriarenduse tervikprotsessi juhtimine: arendus, ehitus ja müük
- Kaasinvesteering, jagatud risk ning osalemine era- ja avaliku sektori koostöö ehk PPP-projektides

2014 SÜNDMUSED

JAANUAR



- Valmib AS Merko Ehitus Eesti poolt ehitatud 23 000 m² brutopinnaga Nurmevälja logistikakeskus, mis toodab osa vajaminevast energiast päikesepaneelidega.



- Merko alustab Paepargi korteriarenduse kolmanda etapi ehitust, mille raames valmib kolm kortermaja kokku 54 korteriga. Kahe esimese etapi raames valminud kuues majas on müüdud 108 korterit.
- Konsortsium (AS Merko Ehitus Eesti, KMG Inseneriehituse AS ja Ratatek OY) sõlmib Tallinna Linnatranspordi ASiga lepingu (26 mln eurot) Tallinna trammiliini nr 4 taristu projekteerimise ja rekonstrueerimise tööde teostamiseks.

VEEBRUAR

- SIA Merks sõlmib Riia Linnavalikogu linnaarenduse osakonnaga lepingu (6,5 mln eurot) prügilade rekultiveerimiseks ja ehitustöödeks Riias.



- Merko alustab kahe targa kodu lahendusega varustatud kortermaja ehitust Kalamajas aadressidel Vana-Kalamaja 31 ja Suur-Laagri 2.

MÄRTS

- Eesti Betooniühing kuulutab välja „Aasta Betoonehitis 2013“ konkursi võitja – Ülemiste liiklussõlme rekonstrueerimistööd, mille teostas konsortsium AS Merko Ehitus Eesti, AS Merko Infra, Tallinna Teede AS ning AS Ehitusfirma Rand ja Tuulberg.



- Valmivad AS Merko Ehitus Eesti ja AS Merko Infra poolt Vääna-Jõesuusse rajatud 70 km vee- ja 72 km kanalisatsioonitorustikke ning liitumispunktid enam kui 2400 kinnistule, mis parandab märkimisväärselt piirkonna elanike elukvaliteeti.

APRILL

- Eesti Ehitusinseneride Liidu korraldatud konkursi Aasta Ehitusinsener 2013 võitjaks kuulutatakse AS Merko Ehitus Eesti projektdirektor Tiit Joosti, kellele toob võidu Ülemiste liiklussõlme ehitustööde edukas juhtimine ehitusinsenerina.
- Aksionäride üldkoosolek kinnitab 2013. a. majandusaasta aruande, puhaskasumi 10,4 mln eurot ning otsuse maksta eelnevate perioodide puhaskasumist aksionäridele dividendidena välja kokku 7,3 mln eurot ehk 0,41 eurot ühe aktsia kohta. Otsustatakse pikendada nõukogu liikmete Toomas Annuse, Teet Roopalu, Indrek Neivelti ja Olari Taali ametiaega kuni 30.04.2017.

MAI

- AS Merko Ehitus avaldab esimese kvartali majandustulemused: 3 kuu müügitulu 48,9 mln ning puhaskasum 0,7 mln eurot.
- UAB Merko Statyba ning ABB AB sõlmivad lepingu (6,0 mln eurot) Nordbalt kõrgepinge alalisvoolu konverteralajaama üldehitustööde teostamiseks Kiškėnų külas, Klaipėda maakonnas Leedus.

JUULI

- AS Merko Infra ja AS Merko Ehitus Eesti poolt ehitatud uus keskkonnasõbralik reoveepuhasti loob rohkem kui 6000 Elva linna ning Käärde aleviku elanikule võimaluse liituda kaasaegse reoveekäitlusega.
- AS Merko Infra ja AS Merko Ehitus Eesti poolt teostatud ranna-ala arendamise ja heakorrastamise tööde raames saab korda Eesti ühe tuntuma kuurorti mererannaga piirnev avalik linnaruum ning avatakse Narva-Jõesuu promenaad.

AUGUST



- 14 kuuga valmib multifunktsionaalne Tondiraba Jäähall, mis on täis erakordseid lahendusi alates 4500 raudbetoonist elemendist, 2000 ruutmeetri suurusest ilma ühegi vuugita valatud betoonpõrandast kuni ligi 62 meetri sildega puitfermideni.
- UAB Merko Statyba ja AS Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv Pro Kapital Bonum UAB sõlmivad lepingu (2,9 mln eurot) korterelamu (41 korterit ja 3 äripinda) projekteerimis- ja ehitustöödeks, asukohaga Saltiniu Namai elamukompleksis, Vilniuses Leedus.
- AS Merko Ehitus avaldab 6 kuu ja teise kvartali majandustulemused: 6 kuu müügitulu 113,7 mln ning puhaskasum 4,4 mln eurot.
- UAB Merko Statyba ja VŠĮ Tarptautinė Amerikos mokykla Vilniuje sõlmivad lepingu (2,2 mln eurot) Vilniuses asuva Rahvusvahelise Ameerika Kooli spordihalli ehitustööde teostamiseks.
- Merko lõpetab Vääna-Jõesuu ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustiku ning reoveepumplate ehitustööde neljanda etapi, mis hõlmas 3,8 km joogivee- ning 4,1 km kanalisatsioonitorustikku.

2014 SÜNDMUSED

SEPTEMBER



- Tallinna Teede AS sõlmib Maanteeametiga lepingu (5,7 mln eurot) põhimaantee nr 1 (E20) Tallinn-Narva Kodusoo-Läsna lõikude rekonstrueerimistöödeks ning Tallinna Kommunaalametiga lepingu (ilma tellija reservita 2,9 mln eurot) Suur-Sõjamäe tänava rekonstrueerimiseks J. Smuuli teest linna piirini.

- AS Merko Ehitus nõukogu otsustab pikendada ettevõtte juhatuse esimehe Andres Trinki volitusi alates 01.01.2015 kuni 01.01.2018. AS Merko Ehitus juhatus jätkab kaheliikmelisena: Andres Trink (esimees) ja Tõnu Toomik.



- AS Merko Ehitus käivitab kaks korteriarendusprojekti Tallinnas. Alustatakse 47 korteri ning 4 äripinnaga kortermaja ehitust Kristiine linnaosas aadressil Rästa 18. Arendusprojekti maksumus on ligikaudu 6,5 mln eurot. Lisaks käivitab ettevõtte Tallinnas Lasnamäe linnaosas asuva Paepargi

korteriarenduse neljanda etapi, mis hõlmab kolme 14-korruselist kortermaja, millest alustatakse esimese kortermaja ehitust aadressil Paepargi 49. Arendusprojekti kogumaksumus on 14–16 mln eurot.

- Narva-Jõesuus valmib AS Merko Ehitus Eesti poolt ehitatud luksuslik Noorus SPA Hotel, kus on 114 rikkaliku varustusega tuba, konverentsikeskus, 130-kohaline restoran ning Eesti suurim spaa-kompleks.
- Maailma juhtiv äri- ja investeerimisajakiri Euromoney tunnistas Eesti parimaks kinnisvaraarendajaks ASi Merko Ehitus, sealhulgas koondtulemus, elukondlik, äri- ja tööstuskinnisvara kategoorias.

OKTOOBER

- AS Merko Ehitus pälvis Eesti konkurentsivõimelisima ehitusettevõtte auhinna ning Tallinna Teede AS konkurentsivõimelisima väike- ja keskettevõtte auhinna. Vaata videot <https://www.youtube.com/watch?v=DclmFwJpOSI>.



- UAB Merko Bustas käivitab Vilniuses kaks korteriarendusprojekti. Fiziku korteriarendusprojekt hõlmab 6- ja 5-korruselist maja ning kokku 108 korterit, millest alustatakse esimese, 38 korteriga maja ehitust. Arendusprojekti maksumus jääb vahemikku 6–7 mln eurot. Vanalinna läheduses paiknev Kražių Namai projekt koosneb kahest kolmekordsest A-energiaklassiga hoonest,

milles on kokku 27 korterit. Arendusprojekti maksumus on suurusjärgus 3–3,5 mln eurot.

- AS Merko Infra lõpetab Sillamäe torustike ja puurkaevude teise etapi projekteerimis- ja ehitustööd, kus projekteeriti, rekonstrueeriti ja ehitati 11 km vee- ja ligi 12 km kanalisatsioonitorustikke ning rekonstrueeriti kaks pumplat.
- Valmib 140-megavattise võimsusega Kiisa avariireservelektrijaam Sakus, Harjumaal, kus AS Merko Ehitus Eesti teostas töid alltöövõtjana.

NOVEMBER

- AS Merko Ehitus Eesti ning Ülemiste City't arendav AS Mainor Ülemiste sõlmivad lepingu (17,4 mln eurot) 13 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega büroohoone projekteerimis- ja ehitustöödeks aadressil Sepise 9 / Valukoja 8, Tallinn.
- AS Merko Ehitus avaldab 9 kuu ja kolmanda kvartali majandustulemused: 9 kuu müügitulu 182,2 mln ning puhaskasum 7,6 mln eurot.
- SIA Merks ja SIA Jaunais Mežaparks sõlmivad ehituslepingu (4,1 mln eurot) Riias asuva 30 hektari suuruse eramajade arenduspiirkonna territooriumil insenertehniliste ettevalmistustööde teostamiseks.

DETSEMBER

- AS Merko Ehitus ja BLRT Grupp Aktsiaselts asutavad ühisettevõtte Kalaranna Arenduse OÜ, mille tegevuse eesmärgiks on Tallinnas Noblessneri kvartalis asuvate äri- ja elumumaa sihtotstarvetega kinnistute soetamine, arendustegevuse ettevalmistamine ja arendamine. Kalaranna Arenduse OÜ osakapital on 10 000 eurot, mis jaguneb poolte vahel võrdseteks osadeks 50% ja 50%.

- AS Merko Ehitus Eesti tütarettevõtte AS Merko Tartu käivitab Tartu vallas Pärna allée korteriarenduse uue etapi, mis hõlmab kahe B-energiaklassi kortermaja ehitust kokku 60 korteriga. Arendusprojekti kogumaksumus on ca 3,5 mln eurot.
- AS Merko Ehitus Eesti ja OÜ Infor Invest sõlmivad lepingu (ligikaudu 6 mln eurot) ligi 15 000 m² brutopinnaga logistikakeskuse projekteerimis- ja ehitustöödeks aadressil Vana-Narva mnt 5B, Maardu linn, Eesti.
- UAB Merko Statyba ning UAB Prodo ja UAB Baltic Petroleum sõlmivad lepingu (ligikaudu 15 mln eurot) Vilniuses, Algirdo 42/Kauno 16 asuva üheksast hoonest koosneva büroopindadega elamukompleksi ehitamiseks.
- Eesti Ehitusettevõtjate Liit kuulutab konkursi Aasta Ehitaja 2014 võitjaks Ahto Aruvälja ASist Merko Ehitus Eesti. Võidu toob Tondiraba jäähalli ehitus, kus Ahto Aruväli oskas tõhusalt juhtida koostööd tellija, järelevalve, arhitekti, projekteerijate, alltöövõtjate ning oma töötajatega.



- Tallinnas Lasnamäel Paepargi elamurajoonis avatakse AS Merko Ehitus Eesti poolt ehitatud Maxima XX supermarket.

Lepingute maksumused ilma käibemaksuta.



EESTI ENERGIA 300MW EESTI ELEKTRIAAMA EHITUSE PEATÖÖVÕTJA OLI PRANTSUSE FIRMA ALSTOMI KONSORTSIUM „VÕTME KÄTTE” EHITUSLEPINGU ALUSEL, KUS MERKO OLI SUURIM ÜLDEHITUSTÖÖDE ALLTÖÖVÕTJA, OLLES KAASTUD ELEKTRIAAMA 30 ERINEVAST HOONEST JA RAJATISEST 22 EHITAMISSE. EESTI MÕISTES ON TEGEMIST VÄGA SUURE JA RAHVUSVAHELISE EHITUSEGA, KUNA TÖÖDES OSALES ETTEVÕTTEID LIGI 20 ERINEVAST EUROOPA RIIGIST NING MAKSIMAALNE TÖÖTAJATE ARV KÜÜNDIS TÖÖDE TIPPAJAL 1400NI.

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

Merko Ehitus tegeleb ehituse peatöövõtuga ja elukondliku kinnisvara arendusega ning pakub professionaalseid ehituse ja kinnisvaraarenduse terviklahendusi oma koduturgudel Eestis, Lätis ja Leedus. Pikaajalised kogemused erinevatest riikidest, ehitusteenuste lai ulatus, paindlikkus, usaldusväärsus ja tähtaegadest kinnipidamine ning eelkõige kvaliteet on aidanud kontserni ettevõtetel saavutada tugeva positsiooni Baltikumis. Sõltuvalt tellijate vajadustest teostavad kontserni ettevõtted nii mastaapseid, keerukaid ja innovaatilisi projekte kui ka väikesemahulisi ehitustöid, keskendudes ehituse peatöövõtule ja projektijuhtimisele. Merko Ehitus kuulub juhtivate elamuehituse ettevõtete hulka Balti riikides.

Valdusettevõtte AS Merko Ehitus vastutab kontserni erinevate äriühingute strateegiate väljatöötamise ning elluviimise eest eestkätt ressursside paigutuse ja pikemaajalise planeerimise kaudu. Merko aktsiad on noteeritud Tallinna börsil alates 1997. aastast. Kontsern annab tööd 765 inimesele.

Kontserni kuuluvad Eestis, Lätis ja Leedus ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted, millest suuremad ehitusvaldkonna ettevõtted on AS Merko Ehitus Eesti (100%), SIA Merks (100%), UAB Merko Statyba

(100%) ning AS Merko Ehitus Eesti kontserni kuuluvad ettevõtted Tallinna Teede AS (100%) ja AS Merko Infra (100%).

Merko Ehitus on suurima omakapitaliga ehitusturul tegutsev ettevõtte Eestis ning võimeline projekte ise pikaajaliselt finantseerima. Laenukapitali kaasamisel oleme konservatiivsed. Jälgime, et omaksime piisavalt vajalikke ressursse, et jätkuvalt investeerida atraktiivsetesse projektidesse.

Merko Ehitus Eesti kontsern on Eesti ehitussektori turuliider, kelle tööde maht moodustas 2014. aasta lõpu seisuga ca 5% Eesti ehitusturu kogumahust. Merko Ehitus tegutseb Lätis ja Leedus oma tütarettevõtete SIA Merks ja UAB Merko Statyba kaudu, keskendudes valikuliselt projektidele, kus nähakse konkurentsieelist võrreldes teiste turuosalistega.

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

VISIOON

“ MEIE VISIOON ON USALDUSVÄÄRSED LAHENDUSED JA KVALITEETNE TEOSTUS TEIE IDEEDELE.

VÄÄRTUSED

VASTUTUS

Otsustame, lähtudes ärilisest mõtlemisest, teadlikkusest ja eetilistest tõekspidamistest. Pakume kestvaid ja keskkonnasõbralikke lahendusi.

LUBADUSTE PIDAMINE

Anname aktsionäridele, tellijatele, koostööpartneritele ja töötajatele realistlikke lubadusi ning peame neist kinni. Head lahendused sünnivad koostöös, lubadustest kinnipidamine on vastastikune.

PÄDEVUS

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

INITSIAATIIVIKUS

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

LOOVUS

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





NARVA-JÕESUU 2014. AASTA SEPTEMBRIS VALMINUD NOORUS SPA HOTEL PAKUB NELJA TÄRNI VÄÄRILIST VASTUVÖTTU JA TEENUSEID.

STRATEEGIA



AS MERKO EHITUS TÜTARETTEVÖTETE ÄRISTRATEEGIA FOKUS ON KASUMLIKKUSEL JA KULUBAASI EFEKTIIVSUSEL, PAKKUNDES PEATÖÖVÕTU TEENUST HOONETE JA INFRASTRUKTUURI EHITUSE VALDKONNAS NING ARENDADES ELUKONDLIKKU KINNISVARA OMA KODUTURGUDEL EESTIS, LÄTIS JA LEEDUS. MERKO EHITUSE EESMÄRGIKS ON OLLA OMA TELLIJATELE EELISTATUD PARTNER EHITUSTÖÖDE TEOSTAMISEL.

PIKAAJALISED FINANTSEESMÄRGID KUNI AASTANI 2018

2013. aastal vaatasid AS Merko Ehitus juhatus ja nõukogu üle ettevõtte strateegilised arengusuunad ja kinnitasid pikaajalised finantseesmärgid kuni aastani 2018.

Arvestades Balti riikide ehitus- ja kinnisvaraturu lähiaastate nõrka kasvuväljavaadet, üldist madalat intressikeskkonda ning samuti ettevõtte kõrget omakapitali baasi, on strateegia ja finantseesmärgid suunatud investeeritud kapitali tootluse parandamisele ja bilansi struktuuri efektiivsemaks muutmisele.

AS Merko Ehitus pikaajalised finantseesmärgid hõlmavad perioodi kuni aastani 2018 ja need vaadatakse üle iga-aastaselt, lähtudes turusituatsioonist, ettevõtte finantsseisundist ja strateegiast:

- perioodi keskmine omakapitali tootlus minimaalselt 10%
- dividendimäär: 50-70% aastakasumist
- omakapitali osatähtsus varade mahust: vähemalt 40%



VIIS AASTAT KESTNUD KOHTLA-JÄRVE TÖÖSTUSJÄÄTMETE JA POOLKOKSI PRÜGILA SULGEMISTÖÖDE RAAMES TEISALDATI 6 MILJONIT M³ MÄEMASSIIVI, PAIGALDATI ENAM KUI 8 KM PIKKUNE SADEMEVEE KOGUMISE SÜSTEEM NING SULETI CA 2,5 HA SUURUSED FUUSSIJÄRVED.

2014. aastal täitis kontsern kõik seatud pikaajalised finantseesmärgid:

keskmine
omakapitali
tootlus
10,1%

dividendimäär
58%
aastakasumist

omakapitali
osatähtsus
varade mahust
51,0%

Kontserni omakapitali tootlus 2014. aastal oli 10,1% (2013: 8,8%). 2014. aasta tulemuste põhjal võib rahule jääda kõigi suuremate tütarettevõtete tulemustega, samuti suudeti vältida suuremate ehitusriskide realiseerumist võrreldes 2013. aastaga.

Lisaks omakapitali tootluse eesmärgile täitis kontsern 2014. aastal ka ülejäänud pikaajalised finantseesmärgid: dividendimäär oli 58% (2013: 70%) ja omakapitali osatähtsus varade mahust oli 51,0% (2013: 50,9%).

JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE



ANDRES TRINK
AS MERKO EHITUS
JUHATUSE ESIMEES

Lugupeetud aktsionärid

Järjekordne majandusaasta on lõppenud ja aeg on teha kokkuvõtteid Merko Ehitus kontserni finantstulemustest ning ka sellest, kuidas näeme ettevõtte turupositsiooni ja võimalusi lähiaastatel.

2014. aasta heitlik majanduskeskkond Baltimaades ja lähiriikides pakkus ehituseetevõtetele mitmeid väljakutseid. Tagasihoidlik majanduskasv ja rahvusvahelisest olukorrast tingitud investeerimiskindluse langus on üha selgemini hakanud negatiivselt mõjutama erasektori poolt tellitavate uute ehitusobjektide mahtu. Tulenevalt üleminekust uuele Euroopa Liidu rahastamisperioodile jäi eelmisel aastal oodatult tagasihoidlikuks ka uute avaliku sektori tellimuste maht, eelkõige välisvõrkude ja teedehitusobjektide osas. Seetõttu jäi meie poolt aasta jooksul sõlmitud uute ehituslepingute maht tervikuna võrreldes aastatagusega väiksemaks. Oleme muutuvale turuolukorrale reageerinud tõhusama riskide juhtimise ning efektiivsuse parandamise ja kulude

kärpimisega valdkondades, kus ehitustellimuste kasvu lähiajal oodata ei ole.

Heameelt valmistab see, et oleme viimasel paaril aastal suutnud ära kasutada Baltimaade korterituru soodsat arengut

ning õigesti ajastada oma korteriarenduste käivituse, mille tulemusena kasvas elamuehituse segmendi müügitulu eelmisel aastal pea 50% võrra. Kuigi korterituru kasvutempo lähema paari aasta jooksul Balti riikide pealinnades mõnevõrra raugub, tahame jätkuvalt olla oma koduturgudel juhtivate elamuehitusettevõtete seas. Eelmisel aastal investeerisime korteriarenduse valdkonda üle 40 miljoni euro ja plaanime investeringuid jätkata. Meie eesmärk on luua kvaliteetset ja

kaasaegset elukeskkonda Eesti, Läti ja Leedu koduostjatele, teha seda energiatõhusalt ja kasutades uusi tehnoloogiaid. Konkurentsieelise tagab ning koduostjale annab kindlustunde fakt, et juhime ise korteriarenduse kõiki etappe: kavandamine, projekteerimine, ehitamine, müük ja garantiiaegne teenindus.

Majandustulemustest rääkides tuleb plusspoolele kanda ka müügitulu 50%line kasv Lätis ja 100%line kasv Leedu turul. Aasta kokkuvõttes moodustas Läti ja Leedu müügitulude osakaal kokku pea kolmandiku kontserni müügituludest. Arvestades lähiaja nõrku kasvuväljavaateid Eesti turul, on tulude suurendamine väljaspool Eestit Merko jaoks strateegiline prioriteet.

Vaatamata heitlikule turuolukorrale suutsime eelmise aastaga võrreldava müügitulu juures kasvatada kontserni puhaskasumit ligi 19%, mille taga on suures osas kontserni paranenud efektiivsus ja tööprotsesside ümberkorraldused. Tulemuse saavutamisele on kaasa aidanud meie kontserni tütarettevõtete juhid ja töötajad, keda siinkohal tänan.

Samuti tänan kõiki meie tellijaid, kellele tahame jätkuvalt olla usaldusväärseks ja professionaalseks koostööpartneriks ja kelle ideede teostumisele omalt poolt kvaliteetsete ehituslahenduste ja efektiivse ehitusprotsessiga kaasa aidata.

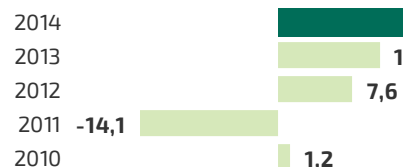
Lugupidamisega
Andres Trink

**“ MEIE EESMÄRK ON JÄTKUVALT OLLA
USALDUSVÄÄRNE KINNISVARAARENDAJA
KODUOSTJATELE NING PROFESSIONAALNE
KOOSTÖÖPARTNER TELLIJATELE.**

TEGEVUSARUANNE

2014. AASTA LÜHIÜLEVAADE

PUHASKASUM
miljonites eurodes



MÜÜGITULU
miljonites eurodes



KASUMLIKKUS

2014. aasta kasum enne makse oli 13,3 mln eurot (2013: 11,1 mln eurot), mis andis maksustamiseelse kasumi marginaaliks 5,3% (2013: 4,2%). 2014. aasta puhaskasum oli 12,4 mln eurot (2013: 10,4 mln eurot), mis on 19,4% kõrgem võrreldes eelmise aastaga. Puhaskasumi marginaal kasvas 24,3% 4,9%-ni (2013: 4,0%).

MÜÜGITULU

2014. aasta müügitulu oli 252,3 mln eurot (2013: 262,7 mln eurot), mis on võrreldes eelmise aastaga vähenenud 4,0%. Väljaspool Eestit teenitud müügitulude osakaal on 2014. aastal kasvanud 32,3%-ni (2013: 19,3%). 2014. aastal müüdnud korterite arv (395 tk, müügitulu 39,4 mln eurot) on kasvanud 50,2% võrra (2013: 263 tk, müügitulu 28,3 mln eurot).

RAHALINE POSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 51,6 mln eurot ning omakapital 127,0 mln eurot (51,0% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2013. aasta lõpu seisuga olid vastavalt 46,6 mln eurot ning 121,9 mln eurot (50,9% bilansimahust). Seisuga 31. detsember 2014 oli kontserni netovõlg negatiivne 13,9 mln eurot (31. detsember 2013: negatiivne 11,2 mln eurot).

TEOSTAMATA TÖÖDE JÄÄK

2014. aastal sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahu 170,4 mln eurot (2013: 254,4 mln eurot) ning seisuga 31. detsember 2014 oli kontserni teostamata tööde jääk 179,1 mln eurot (31. detsember 2013: 213,7 mln eurot).

ETTEPANEK DIVIDENDIDEKS JA AKTSIAKAPITALI VÄHENDAMISEKS

Juhatus teeb ettepaneku maksta aktsionäridele 2015. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta), mis annab 2014. aasta dividendimääraks 58%. Ühtlasi teeb juhatus ettepaneku aktsiakapitali vähendamiseks aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel kokku summas 4,1 mln eurot (0,23 eurot ühe aktsia kohta).

		2014	2013	MUUTUS
Müügitulu	mln eurot	252,3	262,7	-4,0%
Brutokasum	mln eurot	24,7	22,7	+8,8%
Brutokasumimarginaal	%	9,8	8,6	+13,3%
EBITDA	mln eurot	16,4	15,1	+8,9%
EBITDA marginaal	%	6,5	5,7	+13,4%
Kasum enne makse	mln eurot	13,3	11,1	+19,4%
Kasum enne makse marginaal	%	5,3	4,2	+24,3%
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	mln eurot	12,4	10,4	+19,4%
Puhaskasumimarginaal	%	4,9	4,0	+24,3%
Puhaskasum aktsia kohta	eurot	0,70	0,59	+19,4%
Dividend aktsia kohta	eurot	0,41*	0,41	0,0%

* vastavalt juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.

		31.12.14	31.12.13	MUUTUS
Omakapitali tootlus (aastas)	%	10,1	8,8	+15,6%
Omakapitali määär	%	51,0	50,9	+0,1%
Teostamata tööde jääk	mln eurot	179,1	213,7	-16,2%
Varad kokku	mln eurot	249,3	239,2	+4,2%
Töötajate arv	inimest	765	860	-11,0%

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 138.

2014. AASTAL EHITUSTURGU ENIM MÕJUTANUD TEGURID

EHITUSTURGU MÕJUTAVAD OLULISEMAD NÄITAJAD

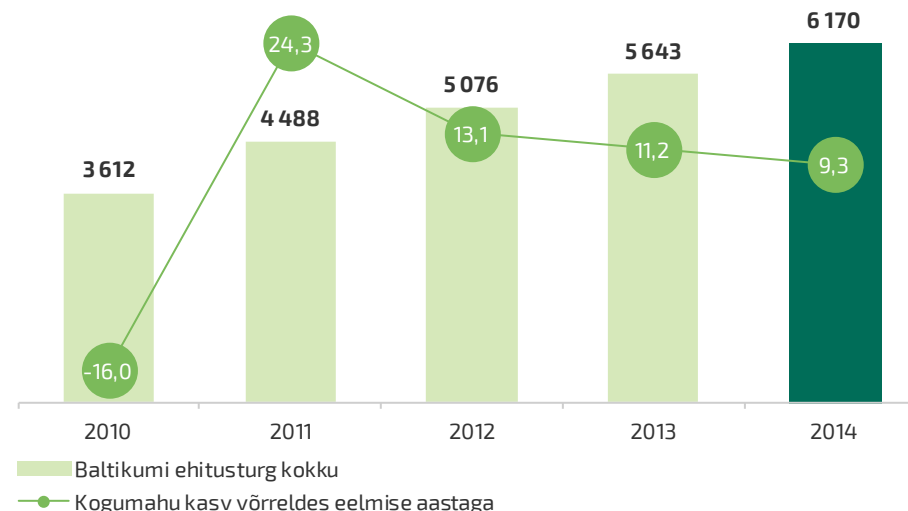
	2014			2013		
	Eesti	Läti	Leedu	Eesti	Läti	Leedu
SKP aastane muutus püsivhindades	+2,1%	+2,4%	+2,9%	+1,6%	+4,2%	+3,3%
Ehitushinnaindeksi aastane muutus	+0,5%	+0,3%	+2,4%	+5,2%	+2,6%	+4,2%
Tööjõud	+1,3%	+3,0%	+5,8%	+13,4%	+5,9%	+7,5%
Ehitusmasinad	+2,2%	+0,4%	+1,1%	+4,7%	+2,2%	+1,8%
Ehitusmaterjalid	-0,0%	-0,4%	+0,8%	+1,2%	+0,9%	+2,9%

Allikas: Kohalikud statistikaametid.

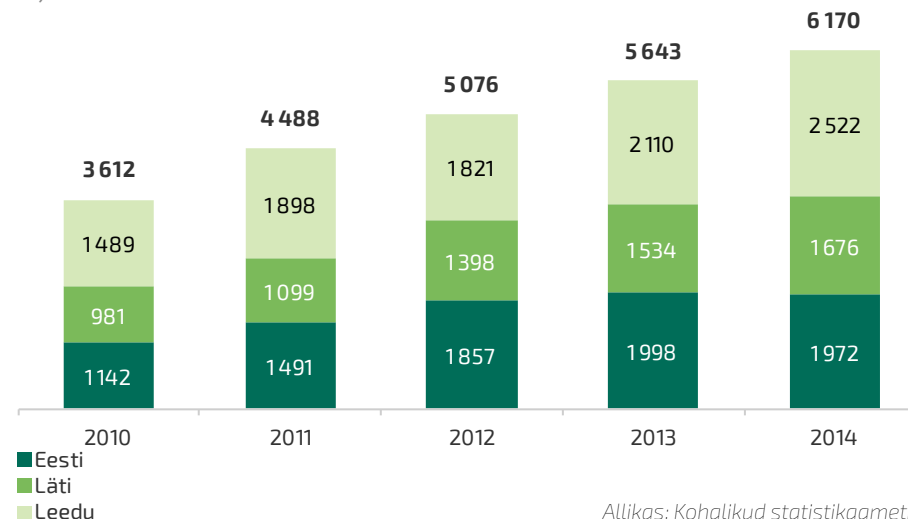
Baltikumi majandus jätkas 2014. aastal kasvamist, kuid eri riikides erinevas tempos – kui Eestis SKP kasvutempo suurenes siis Lätis ja Leedus vähenes. Kasvu pidurdumise peamised põhjused Lätis ja Leedus tulenevad nende majanduste suuremast seotusest Venemaaga ning Ukraina sündmuste tõttu regioonis kasvanud geopoliitilistest riskidest ning samuti on Venemaa ja Euroopa Liidu (EL-i) vahel kehtestatud vastastikused majandussanktsioonid jätnud oma jälje. Valitsussektori investeeringud vähenesid eelkõige välisfinantseerimise alanemise tõttu, tulenevalt EL-i uue eelarveperioodi vahendite avanemise viibimisest. Ettevõtete investeeringud küll kasvasid, kuid mitte oodatud määral, sest olemasolevad võimsused on alakasutatud ja üldine kindlustunne eelkõige väliskeskkonna tõttu madal. 2014. aastal jätkus uue turureaalsusega kohanemine, kus uute suuremahuliste riigipoolsete tellimuste osakaal vähenes ning ettevõtetel tuli aktiivselt otsida võimalusi efektiivsuse suurendamiseks ja uute tuluallikate leidmiseks.

2014. aastal tehti Balti regioonis oma jõududega ehitustöid 6170 mln euro eest, mis on 527 mln euro võrra rohkem kui aastal 2013. Baltikumi ehitusturg kasvas 2014. aastal jooksevhindades 9,3% (2013: 11,2%). Vaatamata neljandat aastat jätkuval ehitusturu mahtude kasvule jäävad Baltikumi ehitusturud endiselt Eestis ca 15% ning Lätis ja Leedus ca 25% allapoole buumiaegsete aastate 2007 ja 2008 taset. 2014. aastal näitas Leedu ehitusturg jooksevhindades teist aastat järjest Baltikumi suurimat ehk 19,5% kasvu (2013: 15,9%), samal ajal kui Läti ehitusturg kasvas 9,2% (2013: 9,8%). Ainsana Balti riikidest kahanes 2014. aastal Eesti ehitusturg -1,3% (2013: kasvas 7,6%).

BALTIKUMI EHITUSTURG KOKKU (OMA JÕUDUDEGA) JA KASV
miljonites eurodes



BALTI RIIKIDE EHITUSTURU MAHTUDE (OMA JÕUDUDEGA) JAGUNEMINE RIIGITI
miljonites eurodes



Allikas: Kohalikud statistikaametid

2014. aastal ehitati Leedus oma jõududega jooksevhindades 2522 mln euro eest (2013: 2110 mln euro), Eestis vastavalt 1972 mln euro (2013: 1998 mln euro) ja Lätis 1676 mln euro eest (2013: 1544 mln euro). 2014. aastal moodustas Leedu ehitusturg Baltikumi ehitusturust suurima ehk 40,9%lise osa (2013: 37,4%), järgnes Eesti 31,9%lise osakaaluga (2013: 35,4%) ning Läti ehitusturg on endiselt Baltikumi ehitusturust väiksem, moodustades vastavalt 27,2%lise osa (2013: 27,2%).

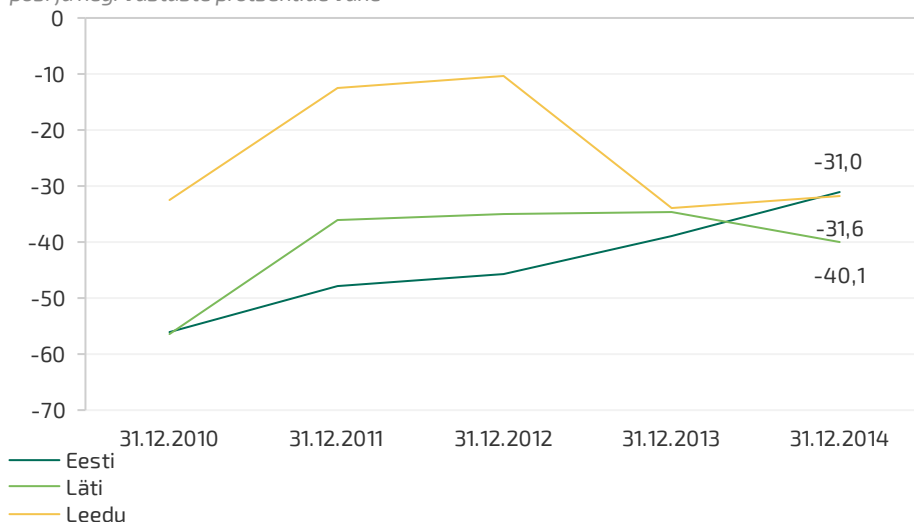
Pea analoogselt siseriiklikule konjunkturile toimusid muutused ka Baltikumi ettevõtete poolt välisriikides tehtavate ehitustööde mahus jooksevhindades – Leedu eksport kasvas 15,1%, Läti ja Eesti ettevõtete eksport aga vähenes vastavalt 9,8% ja 11,3%.

Vastavalt ehitustööde mahu üldisele muutusele toimusid muudatused ka elaniku kohta teostatud ehitustöodes. Ühe elaniku kohta teostati 2014. aastal ehitustöid Eestis 1496, Lätis 824 ja Leedus 853 euro eest (2013. aastal vastavalt Eestis 1516, Lätis 754 ja Leedus 713 euro eest).

Ehituse kindlustunde indikaatorite tase on kõigis kolmes Balti riigis jätkuvalt ebasoodne. Kindlustunnet hoiab miinuses nii sesoonsusest tingitud talvine madalhooaeg ehituses kui EL-i järgmise eelarveperioodi vahendite vähenemise ootus edaspidisteks ehitusturu investeeringuteks, mis mõlemad avaldavad suuremat mõju rajatiste ehitusele. Samas avaldab kindlustunde mõningast positiivset mõju hoonete ehitus, kus täna on ehitusettevõtete portfellis rohkem töid ees.

EHITUSE KINDLUSTUNDE INDIKAATOR

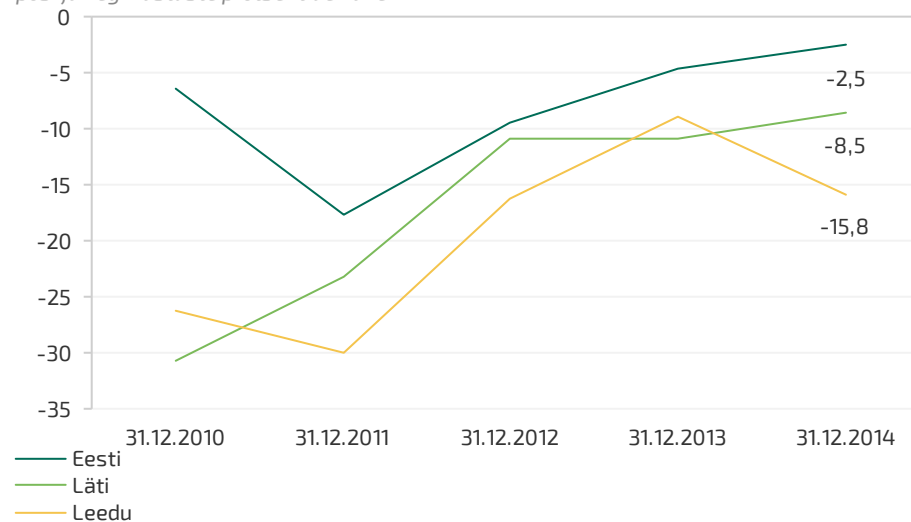
pos. ja neg. vastuste protsentide vahe



Allikas: Euroopa Komisjoni majandus- ja rahandusküsimuste peadirektoraat

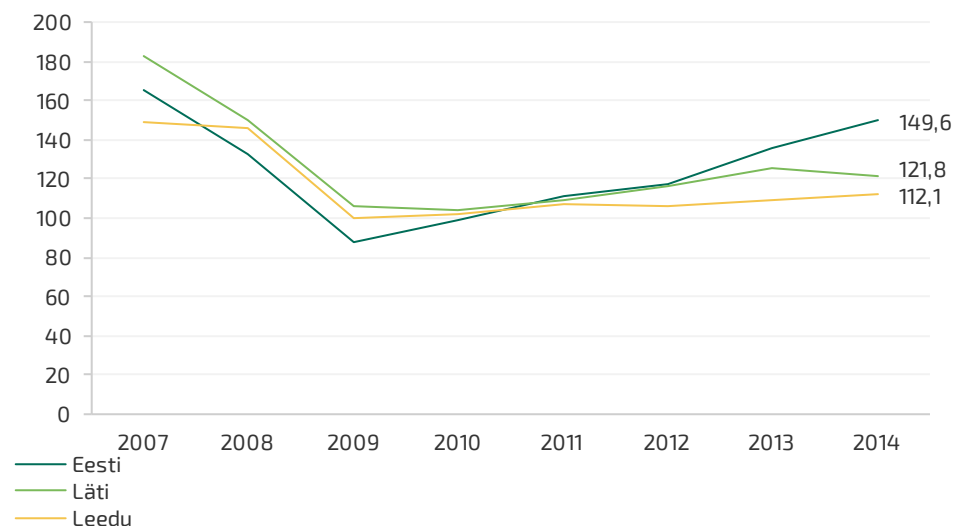
TARBIJATE KINDLUSTUNDE INDIKAATOR

pos. ja neg. vastuste protsentide vahe



Allikas: Euroopa Komisjoni majandus- ja rahandusküsimuste peadirektoraat

ELUASEME HINNAINDEKS (2010=100)



Allikas: Kohalikud statistikaametid.

Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga kasvasid 2014. aasta detsembris Balti riikidest ehituse kindlustunde indikaatori tasemed Eestis 7,9 punkti -31,0 punktini (detsember 2013: -38,9 punkti) ja Leedus 2,2 punkti -31,6 punktini (detsember 2013: -33,8 punkti). 2014. aasta detsembris näitas Läti ehituse kindlustunde indikaator taset -40,1 (detsember 2013: -34,6) olles aastaga 5,5 punkti langenud.

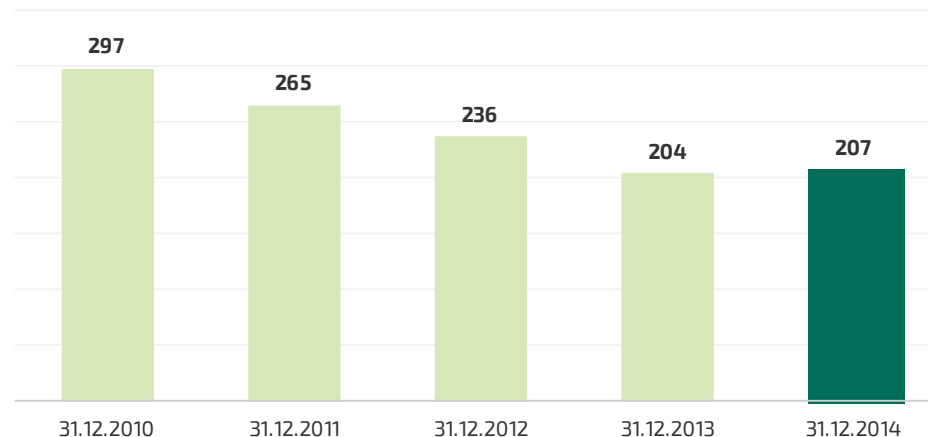
2014. aasta alguses oli kinnisvaraturul näha mõõdukat aktiivsuse kasvu jätkumist, kuid aasta lõpus oli näha kõigis kolmes Balti riigis rahunemise märke. Pikaajalist ning järsku hinnalangust me ei prognoosi, pigem jäävad uute korterite müügihinnad stabiilseks ning pikenevad müügiperioodid.

Mitmed arendajad võtavad täna julgemalt uusi projekte ette kõigis kolmes Balti riigis, eelkõige pealinnades, mis suurendab uute korterite pakkumist. Tallinnas ja Riias ei ole toimunud 2014. aasta alguses ennustatud suurt korterite hinnatõusu, kuid siiski on korterite hinnad tõusnud marginaalselt parima asukohaga kvaliteetsetes arendustes, mis on turgude väiksusest tingituna mõjutanud turu keskmist hinda lühematel perioodidel kui aasta. Samas on mõõdukalt tõusnud korterite hinnad Vilniuses, mida on mõjutanud osaliselt ka üleminek eurole 2015. aasta algusest, kuid hinnatase eelduslikult stabiliseerub 2015. aasta esimeses pooles. Lisaks on oluline rõhutada, et uusarenduste hinnatõus ei ole olnud nii suur kui hindade kallinemine korteriturul üldiselt.

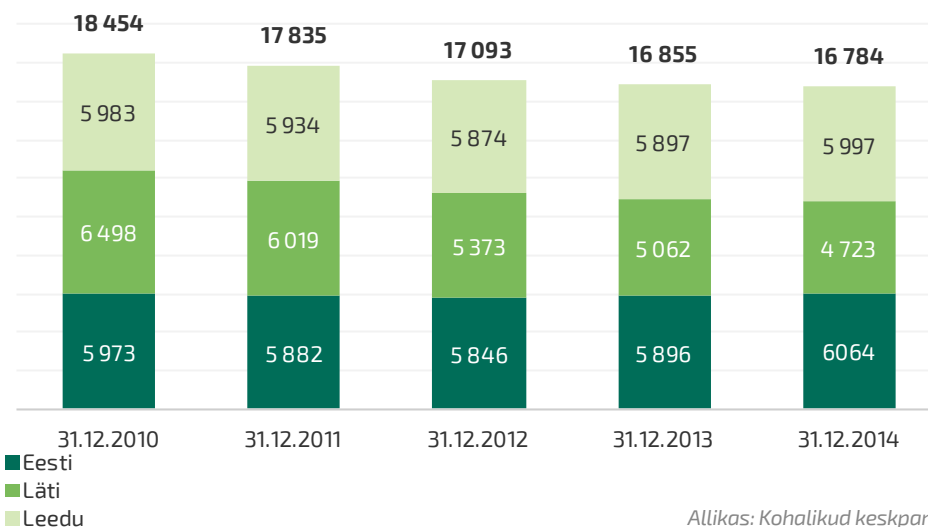
Kui varasematel aastatel on pankade poolt Eestis kinnisvara arendustegevuseks antud laenude jääk olnud langustrendis, siis viimasel kahel aastal on laenujääk stabiliseerunud. Endiselt ei ole pangad alati laenama väiksematele ja ilma ajalooga arendajatele elamuarendusprojektide finantseerimiseks või kui, siis nõuavad nad eelnevat suurt (kuni 50% projekti mahust) eellepingute hulka ja kõrgemat omafinantseeringut. See trend annab kontsernile uute arendusprojektide turule toomisel konkurentsieelise.

Eluasemelaenude jääk Baltikumis tervikuna on 2014. aastal jätkanud langustrendil, vähenedes aastaga 71 mln euro võrra (2013: 238 mln euro võrra) 16 784 mln eurole. Vähenemine oli jätkuvalt tingitud peamiselt Läti arvelt, kus laenujääk vähenes 339 mln euro võrra (2013: 312 mln eurot). Samas Eesti ja Leedu eluasemelaenude jäägid jätkasid 2013. aastal toimunud pööret kasvule, vastavalt Eestis 168 mln eurot (2013: 50 mln eurot) ja Leedus 99 mln eurot (2013: 24 mln eurot). Inimeste usaldus majanduse vastu on stabiilne ning ollakse taas rohkem alati laenama. Samas tuleb mainida, et kuigi nõudlus laenude järele on kasvanud, on laenude kaasamise osakaal kinnisvara soetamisel või ehitamisel oluliselt väiksem kui buumiaastatel, mis tähendab, et rohkem investeeringuid tehakse omavahendite arvelt.

ELUASEMETE ARENDUSPROJEKTIDE LAENUDE JÄÄK EESTIS miljonites eurodes



ELUASEMELAENUDE JÄÄK miljonites eurodes

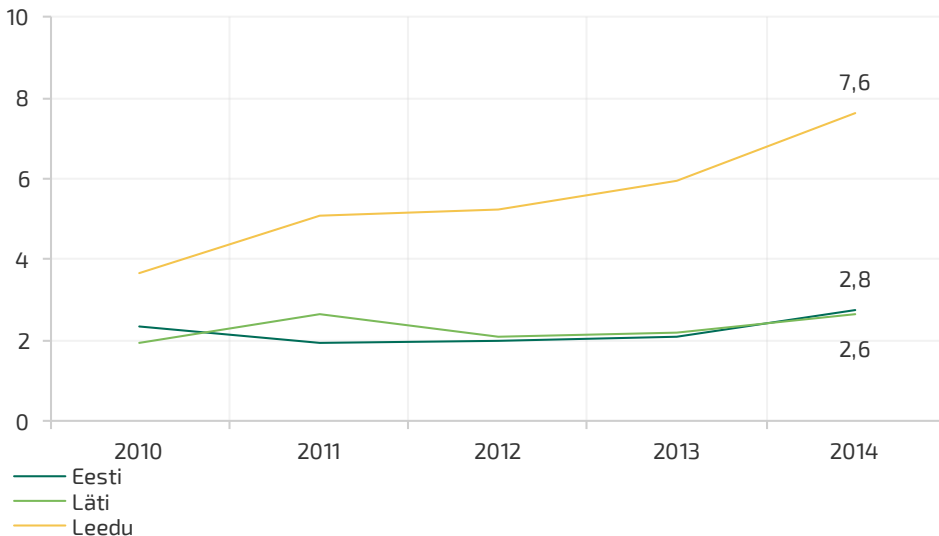


Allikas: Kohalikud keskpangad.

Positiivsed arengud Balti kinnisvaraturul andsid kinnitust, et Merko Ehituse 2012. aasta otsused viimaste aastate suurimas mahus uute korteriarenduste käivitamiseks kõigis kolmes Balti pealinnas on olnud õiged. Hinnanguline uusarendustes asuvate korterite keskmine hinnatõus Balti riikides OberiHaus'i Baltikumi kinnisvaraturu ülevaate järgi oli 2014. aastal Eestis ca 9%, Leedus ca 5% ning Lätis ca 2%.

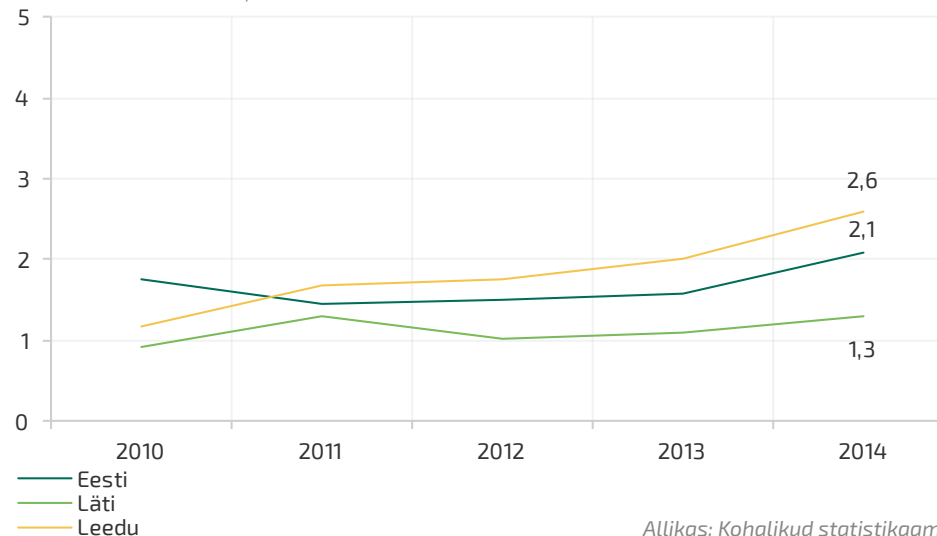
UUTELE ELURUUMIDELE VÄLJASTATUD KASUTUSLOAD

tuhat tk



UUTELE ELURUUMIDELE VÄLJASTATUD KASUTUSLOAD

tuhande inimese kohta, tk



Allikas: Kohalikud statistikaametid

VÄLJAVAATED 2015. AASTAKS

EHITUSVALDKOND

2015. aastal moodustab oodatav SKP kasv kolmes Balti riigis 2-3% (keskmine). Skandinaavia riikide majanduskasv jätkab madalkäigul ning seda peegeldavad langenud majanduse usaldusindeksid. Soome majanduses jätkub üldine paigalseis ning Rootsi kinnisvarasektor on muutunud ebakindlamaks, millest tulenevalt säilivad negatiivsete stsenaariumite korral võimalikud ohud ka Baltikumi krediiditurule, seda tulenevalt kohalike suurimate pankade seotusest Rootsi emapankadega. Ehitusturu kasvu ei ole Baltikumis järgmisel aastal ette näha. Madal euro baasintresside tase kestab, ehkki jätkuvalt usume, et pikemas perspektiivis säilivad inflatsioonilised riskid. Vene majanduse väljavaated on eelkõige seotud nafta hinna, majandussanktsioonide ja poliitilise ebakindlusega. Eeldades, et nafta hind jääb 2015. aastal eelmise aasta tasemele ning olukord Ukrainas ei rahune, jätkub Venemaal majanduslangus, rubla nõrgenemine ning säilib keskmisest kõrgem inflatsioonitase. Määramatust Ukraina sündmuste edasiste arengute osas suurendavad nii vastastikused sanktsioonid Venemaa ja lääneriikide vahel kui ka Balti riikide ja Venemaa majanduste seosed. Otsesed seosed puudutavad Balti riikide ekspordi Venemaale, kuid kaudsed meie kaubanduspartnerite seotust Venemaaga. EL-i poolt kehtestatud sanktsioonide

võimalik pikendamine 2015. aasta esimeses pooles annab esmase indikatsiooni arengute suuna osas kogu 2015. aastale. Kuna Balti riigid on kõik väikese ja avatud majandusega ning suuresti sõltuvad meie tihedatest majandussidemetest ja kaubavahetusest lähinaabritega, omavad majandusarengud nii Skandinaavias kui Venemaal meie otsesest mõju. Ebakindlus tuleviku pärast võib lisaks vahetule mõjule kahandada Balti riikide oodatavaid 2015. aasta majanduskasvu väljavaateid, kuna investeerimisprojektid võidakse külmutada.

2015. aastal prognoosime Balti riikides ehitustellimuste mahtude langust. 2014. aastal oli Balti riikides peatöövõtjate ehitustellimuste mahtudes jätkuv langus, mis nagu eelnevateski aruannetes välja toodud, on peamiselt seotud riigihangete mahu vähenemisega tulenevalt EL-i eelmise, 2007-2013 eelarveperioodi lõppemisest ning ebaselgusest järgmise, aastate 2014-2020 eelarveperioodi vahendite jagunemise osas ehitusturu investeeringuteks. Samuti on ehitusturu väljavaateid mõjutanud üldine investeeringute kindlustunde madalseis. EL-i uuel eelarveperioodil muutuvad Balti riikidele EL-i eelarvest eraldatavad otse- ja struktuuritoetuste summad võrreldes eelmise EL-i eelarveperioodiga järgnevalt: Eestis kasv 2,5 mld eurot 5,9 mld eurole, Lätis kahanemine 0,1 mld eurot

5,6 mld eurole ja Leedus kasv 1,8 mld eurot 8,4 mld eurole. Kuigi mahud jäävad kokkuvõttes samaks või kasvavad, on fookused mõnevõrra nihkunud tulenevalt EL-i, aga ka Balti riikide strateegiast ja arengust – ehitusturule liigub eelduslikult senisest vähem EL-i raha ning samuti on vähem ettevõtavaid suuremahulisi taristuprojekte. Ehitussektori lähituleviku arengu seisukohalt on esmatähtis järgmise EL-i eelarveperioodi raames rahastatavate ehitusprojektide ettevalmistustega alustamine ning hangete väljakuulutamise. Uue eelarveperioodi meetmed, mille kaudu raha jagatakse, avanevad järk-järgult alates 2015. aasta I kvartalist. Sellele järgneb projektitaotluste vastuvõtmine, otsus projekti heakskiitmise või tagasilükkamise kohta ning positiivse otsuse korral riigihanke väljakuulutamise. Kuna uued projektid eeldavad põhjalikke ettevalmistusi, prognoosime, et uusi riigihankes hakatakse järk-järgult rohkem korraldama alates 2015. aasta lõpust ja 2016. aastast. Nimetatud asjaolust tulenevalt prognoosime, et esimesed uue eelarveperioodi vahenditest rahastatavad ehitusprojektid lähevad tööle alates 2016. aastast.

2015. aastal prognoosime Balti riikides jätkuvat riigipoolsete tellimuste vähenemist, seda eriti inseneriehitusvaldkonnas (välisvõrkude osas). Eratellijate poolt käivitatud ja planeeritavate projektide koguarv on viimase aasta jooksul mõnevõrra kasvanud, samas ei näe me kasvu jätkumist, vaid pigem eratellimuste mahu stabiliseerumist. Eratellijad ei suutnud 2014. aastal ega suuda ilmselt ka 2015. aastal siiski täiel määral kompenseerida riigipoolsete tellimuste vähenemist ehitusturul.

Turu üldine ehitusmahtude vähenemine ja sellest tulenev hinnakonkurentsi suurenemine on survestanud ehituse peatöövõtjate hinnapakumisi ja sundinud võtma suuremaid riske. Merko Ehitus on ajalooliselt olnud eratellijate turul hinnatud partner, samas ei ole kontsern käesoleval aastal loodetud mahus uusi lepinguid eratellijatega sõlminud, kuigi eratellijate osakaal teostamata tööde portfellis on kasvanud viimaste aastate kõrgeimale tasemele. Oleme täheldanud, et tellijate poolt läbi viidud hangetel on hinnakonkurents aina tihenunud ning riskid suurenenud, seda nii peatöövõtjate kui tellijate jaoks. Täna tehakse turul agressiivseid pakumisi, panustades sisendhindade langusele, mis ei pruugi aga realiseeruda. Eeltoodust tulenevalt on suurenenud tellijate otsesed ning kaudsed riskid, mida tellijate poolt soodsa hinna valguses kohati ei tajuta. Riskid nagu oht saada ootustele mittevastav ehitus, töövõtjate rahalised raskused ja sellest tulenev projekti valmimise venimine, poolte vahel võimalike projektis ette tulevate muudatuste ja lisatööde kompenseerimisest tekkivad vaidlused jt. on

riskid, mille olemasolu tuleb teadvustada. Samas on turul näha, et teadlikumad eratellijad kaaluvad aina enam pelgalt ehituslepingute asemel projekteerimis-ehituslepingute sõlmimist, kuna olukorras, kus tellijal on üks kompetentne partner, kellega kõik projekti detailid läbi arutada ja analüüsida suureneb tõenäosus saada lõpptulemusena ootustele vastav ehitus.

2014. aastal jäi ehituse peatöövõtjate poolt sõlmitavate uute lepingute kasumlikkus tõenäoliselt keskmiselt eelmise aasta tasemele alla tulenevalt tihenunud hinnakonkurentsisist ning sama trendi püsimist on oodata ka 2015. aastal. Balti riikide ehitusturul kestab jätkuvalt tugev konkurents peatöövõtjate vahel ja agressiivne hinnapakumine ehitushangetel. Turul on paremini positsioneeritud efektiivsed ja paindliku kulubaasiga ehitusettevõtted. Tulenevalt tellijate jätkuvast keskendumisest odavaimale ehitushinnale, tihti ka kvaliteedi arvelt, on eristumine peatöövõtjate vahelises konkurentsis jätkuvalt keeruline, samuti on kasvanud riskid seoses alapakkumiste tõenäosuse suurenemisega.

Arvestades tellijate poolseid nõudmisi garantiidele ja pikki maksetähtaegu, on koormus ehitusettevõtete käibevahenditele endiselt suur ning konkurentsis püsimiseks on oluline ettevõtete võimekus rahavoogude juhtimisel. Merko ettevõtted kasutavad kontserni tugevat finantspositsiooni konkurentsieliseks maksetingimuste läbirääkimistel.

Võttes arvesse ehitusturu suhteliselt nõrku kasvuväljavaateid, ei ole 2015. aastal olulist palgasurvet ette näha, samuti ei prognoosi me suuri muutusi ehituse sisendhindade tasemes, mida peegeldavad ka Balti riikide ehitushinnaindeksite kasvu aeglustumised. Kuigi võiks eeldada, et ehitusturu nõrkusest tingituna sisendhinnad alanevad, siis tulenevalt üldisest hinnainflatsioonist aga ka tööturu trendidest, ei ole seda oluliselt ette näha. Olenevalt sellest, kuidas käitub Põhjamaade majanduskasv ja eriti ehitussektori areng, avaldub vastav mõju ka tööjõukuludele. Alltöövõtjate hinnad ei ole seni näidanud analoogset langust peatöövõtjatele, mis tähendab, et eelkõige on surve all just peatöövõtjate marginaalid, kuna tellijate poolt avaldatakse peatöövõtjatele tugevat survet hinnalanguseks seoses ehitusturu üldise mahtude koomale tõmbumisega. Välistatud ei ole ka sisendhindade ootamatud kõikumised tulenevalt maailmamajanduses toimuvast.

Tulenevalt põhivahendite ülevõimsustest teedehituse sektoris, on liigse masinapargi vähendamine ja kulubaasi efektiivsus jätkuvalt kasumliku tegutsemise eelduseks.

Teede hoolduses viiakse 2015. aastal läbi mitmeid pikaajalisi hooldushankeid, mille tulemusel võib toimuda teatav turuosade ümberjagamine. Teede valdkonna investeeringutes Eestis Maanteeameti poolt eeldame rohkem väiksemahulisi ehitus- ja remonttöid.

Elektrihituse valdkonnas jätkuvad investeeringud ja tellimused põhi- ja jaotusvõrgu uuendamiseks ja väljaehitamiseks kõigis kolmes Balti riigis, kus piiratud arvu ettevõtete vahel toimub tihe konkurents.

AS Merko Ehitus tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti on suurima peatöövõtuettevõttena Eesti ehitusturul hästi positsioneeritud ja suudab konkureerida kõigis tegevussegmentides, ehkki üldehituse segmendis on

peatöövõtjaid turul palju ja hinnakonkurents äärmiselt tihe, seda tihtipeale ka kvaliteedi ja lepinguliste riskide arvelt. Lätis kuulub AS Merko Ehitus tütarettevõtte SIA Merks juhtivate peatöövõtuettevõtete hulka ja usume, et arvestades teostamata tööde jääki 2014. aasta lõpu seisuga, suudame oma turupositsiooni hoida. Leedus on AS Merko Ehitus tütarettevõtte UAB Merko Statyba ehitustegevus keskendunud eelkõige korteriarendusele ning hoonete (üldehituse) segmendile, kus konkurents hangetel on jätkuvalt väga tihe. Leedu turul mõjutab ehituse peatöövõtuettevõtete positsiooni jätkuvalt nn tellijapoolsete nõustamisfirmade tegevus, kes raskendavad peatöövõtuettevõtete võimalusi ehitustellimusi saada. Arvestades Leedus 2014. aasta lõpus sõlmitud lepingute mahtu loodame Leedus oma turuosa suurendada.



2015. AASTA ALGUL KÄIVITATI TALLINNA SÜDALINNAS TARTU MNT 52 ELAMUKVARTALI ARENDUS. ESIMESE ETAPI RAAMES EHITATAKSE VIIT KORTERMAJA ÜHENDAV MAA-ALUNE PARKLA NING KOLM HOONET KOKKU 100 KORTERIGA. MAJADE VAHELE ON PLANEERITUD PRIVAATNE MITMEKESISE HALJASTUSE NING PUHKE- JA MÄNGUALADEGA SISEHOOV.

KORTERITE ARENDUS

Olukord korteriturul on kõigis kolmes Balti riigis hetkel rahunemas. Kui 2014. aastal nägime nõudluse püsimist endiselt suhteliselt tugevana, siis suurenenud korterite pakkumine toob kaasa surve müügihindadele ning müügiperioodide pikenemise 2015. aastal. Seda näeme eriti just Vilniuse nn magalapiirkondades, kus tänaseks on pakkumine ületanud nõudluse. Vaatamata eeltoodule püsib nõudlus uute hea asukohaga kvaliteetsete elamispindade järele Balti riikide pealinnades, eelkõige Tallinnas ja Vilniuses, millega võrreldes on Riia korteriturg vähem aktiivne.

Laienenud pakkumise ning üldise teadlikkuse tõusu keskkonnas on korteristjad üha enam orienteeritud ehituskvaliteedile (energiaefektiivsus, helipidavus) ja lähtuvad ostuotsuste tegemisel piirkonna infrastruktuurist (parkimine, teenused, logistika). Samuti pööravad kliendid aina enam tähelepanu piirkonna elukeskkonnale tervikuna.

Pangalaenude head kättesaadavust tulenevalt pankade tugevast kapitaliseeritusest ning paranenud laenu- hoiuste suhtest, toetab jätkuvalt ka madal Euribori tase, samas on klientide aktiivsus pangalaenu võtmisel nii Lätis kui Leedus madalam kui Eestis. Lisaks on nõudlust korteriturul positiivselt mõjutanud ka alternatiivsete investeerimisvõimaluste vähesus ning sissetulekute kasv.

Olenevalt sellest, milliseks kujuneb Eesti 2015. aasta riigikogu valimiste järgse uue valitsuse koosseis ja koalitsiooni kokkulepped, võivad sellel olla ka täna veel prognoosimatud mõjud korteri- aga ka ehitusturule, kui valitsuse prioriteetide hulka peaks tõusma riiklikult rahastatud üürielamute rajamise programmid.

Läti korteriturgu on viimastel aastatel toetanud välisinvestorid, kes investeerivad Euroopa Liidu elamisloa omandamise eesmärgil. 2014. aastal on Lätis võetud vastu seadusemuudatused elamislubade väljastamise korra osas, mis jõustusid alates 1. septembrist 2014 ning tegid elamislubade saamise mitteresidentidele läbi kinnisvara soetamise senisest raskemaks – kinnisvara soetusmaksumus elamisloa saamiseks tõusis 250 tuhande euron. Kuna muudatuste täpset mõju klientide käitumisele on keeruline hinnata, loob see teatavat ebaselgust tuleviku nõudluse püsimise osas. Teiselt poolt võib Läti pankade laenude väljastamine eraklientidele tulevikus väheneda tulenevalt 2014. aasta oktoobri alguses vastu võetud pankrotiseaduse muudatustest, mis sätestavad muuhulgas, et hüpoteeklaenu võtnud eraisikud saavad edaspidi uue võimalusena oma kohustustest vabaks tagastades oma kodu koos võtmetega laenu andnud krediidiandjale. Seadust täiendati 2015. aasta alguses võimalusega laenuvõtjal laenulepingut sõlmides valida, kas ta soovib krediidiandjast võtta laenu kodu tagastamise võimalusega või ilma, millest omakorda sõltuvad saadava laenu esimese sissemakse tingimused.

Kuigi pankrotiseaduse muudatuse mõju laenuturule on keeruline ennustada, ei saa see eelduslikult väga suur olema, kuna pankadel säilib laenude väljastamise võimalus varasemalt kehtinud tingimustel. Antud pankrotiseaduse muudatused jõustusid alates 1. märtsist 2015 väljastatavatele kodulaenudele.

Leedu pealinnas Vilniuses on toimunud kiire kasv korterite pakkumises, seda eelkõige odavamas hinnasegmenendis ja magalates, kus valitseb tänaseks ka teatav uute korterite ülepakkumine, millega on juba kaasnenud pikemate müügiperioodide riskid. Jätkuvalt domineerib korterite müük nn halli karbi kujul. Merko kontsern keskendub Leedus Vilniuse kesklinna keskmisele või kallimale segmendile, sest antud piirkonnas ning hinnasegmenendis on turul pakkumine väiksem.

Täiendava muutujana hakkab tulevikus kinnisvaraturgu mõjutama Euroopa Keskpanga poolt 2015. aasta jaanuaris välja kuulutatud võlakirjade tagasiostu programm. Täna on veel vara prognoosida, milliseks kujuneb programmi täpne mõju kinnisvarahindadele, kuid samas võib suhteliselt suure tõenäosusega öelda, et lühiajaliselt ei mõjuta see hindu. Kuigivõrd on programmi mõju hindadele marginaalne, kuid pikaajalises perspektiivis hakkavad hinnad raha pakkumise suurenemise tõttu eeldatavasti tõusma.

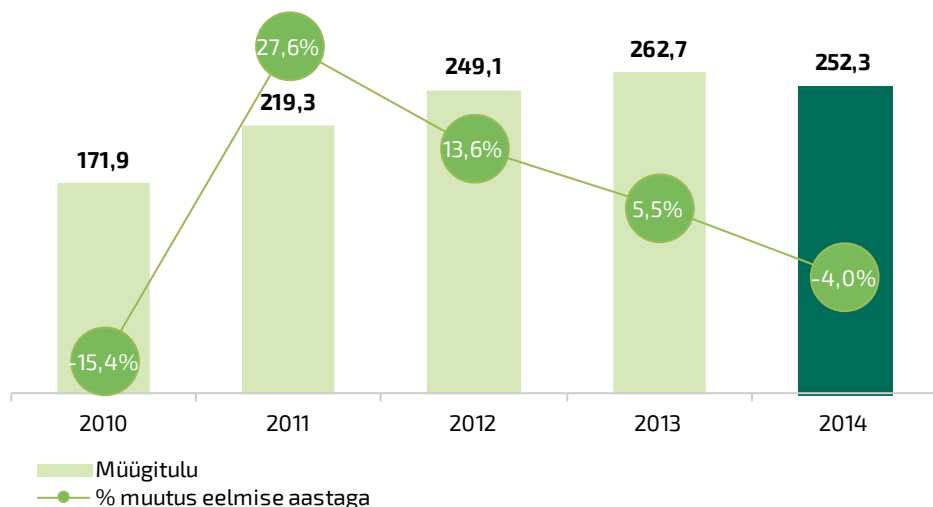


TALLINNAS AADRESSIL TEDRE 55 ASUV KORTERMAJA PAKUB HUBAST ELUKESKKONDA ROHELISES JA VAIKSES KRISTINE LINNAOSAS.

MAJANDUSTULEMUSED

MÜÜGITULU JA KASUM

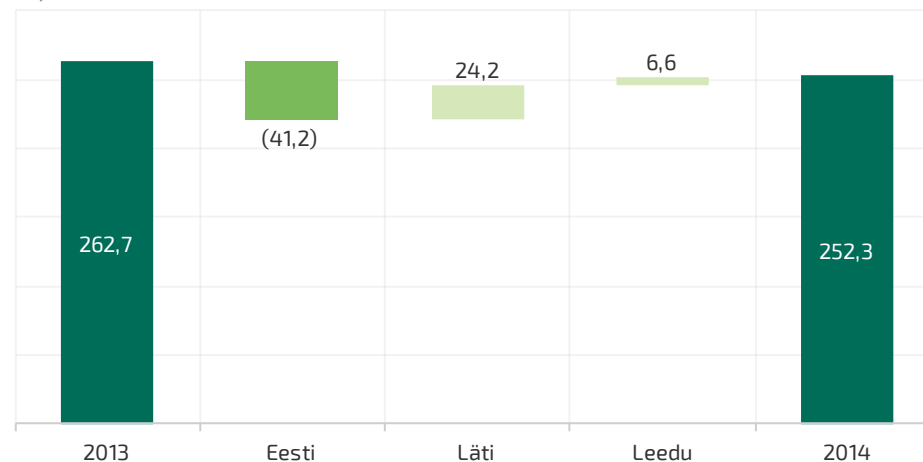
KONTSERNI MÜÜGITULU
miljonites eurodes



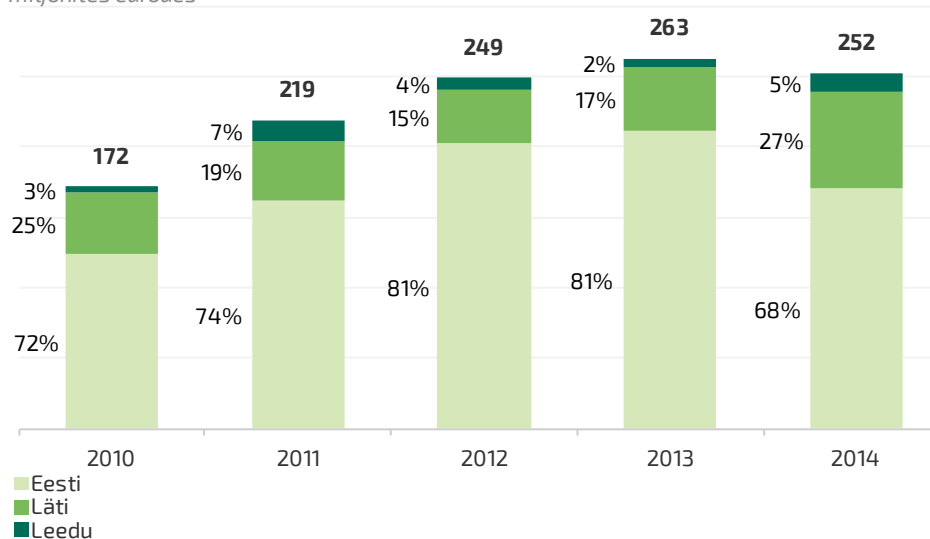
Merko Ehitus kontserni 2014. aasta müügitulu oli 252,3 mln eurot (2013. aasta: 262,7 mln eurot). Perioodi müügituludest teeniti: Eestis 67,7%, Lätis 27,2% ja Leedus 5,1% (2013. aasta: 80,7% Eestis, 16,9% Lätis ja 2,4% Leedus). Võrrelduna 2013. aastaga vähenes kontserni müügitulu 4,0%, sh vähenes Eestis 19,4% ja kasvas Lätis 54,7% ning Leedus 103,0%. Müügitulu osakaalu suurendamine nii Lätis kui Leedus on jätkuvalt kontserni üheks strateegiliseks eesmärgiks.

Peamised muutused kontserni müügitulude struktuuris võrreldes eelmise aastaga seisnevad üldehituse ja kinnisvaraarenduse segmentides olevate projektide müügitulude kasvus, samas on olulisel määral vähenenud müügitulud inseneriehituse ja teedeehituse segmentis, seda peamiselt suuremahuliste EL-i struktuurivahenditest finantseeritavate projektide lõpetamise ja mahtude vähenemise tõttu. Nimetatud trend oli analoogne terve 2014. aasta jooksul.

KONTSERNI MÜÜGITULU
miljonites eurodes



KONTSERNI MÜÜGITULU
miljonites eurodes



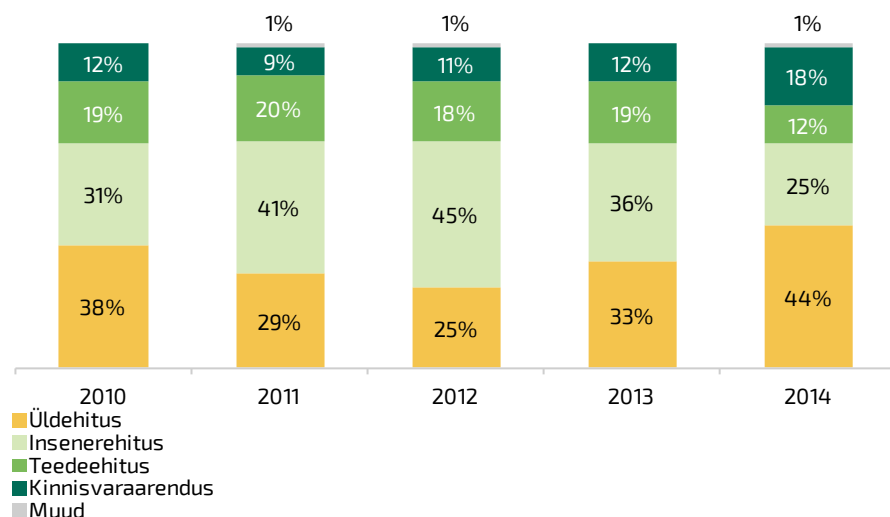
Kontserni tuludest moodustasid 44% üldehituse (2013. aasta: 33%), 25% insenerehituse (2013. aasta: 36%), 18% arendustegevuse (2013. aasta: 12%) ja 12% teedeehituse (2013. aasta: 19%) segmenti tulud. Ehitustegevusest 75% oli seotud uusehituste ning 25% renoveerimis- ja rekonstrueerimistöödega (2013. aasta: vastavalt 67% ja 33%).

Erasektori tellijate poolt käivitatud ning planeeritavate projektide koguarv on 2014. aastal kasvanud – tendents on selgelt nähtav nii Merko Ehituse müügituludes kui ka sõlmitud lepingute portfellis. Samas jätkuvalt mõjutab ehitussektori käekäiku kõige olulisemal määral riiklike tellimuste osakaal, mis jätkuvalt domineerib ehitusturul ka lähiaastatel, kuigi senisest vähemal määral.

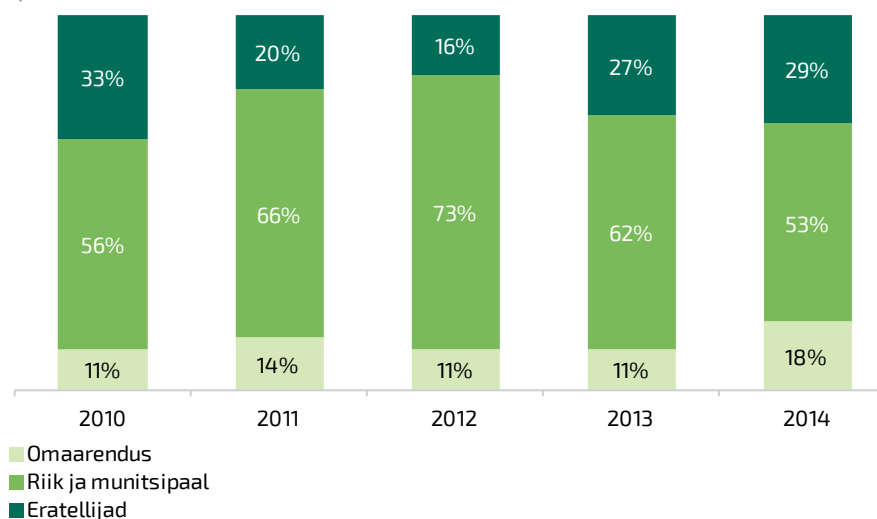
2014. aastaga teenis kontsernarendus- ja ehitustegevusest brutokasumit 24,7 mln eurot (2013. aasta: 22,7 mln eurot). 2014. aasta brutokasumimarginaal (9,8%)

on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga paranenud (2013. aasta: 8,6%). Brutokasumimarginaali kasvu on toetanud kinnisvaraarendusvaldkonna mahtude kasv, samas on kasumimarginaalile mõjunud negatiivselt väiksema kasumlikkusega üldehitussegmenti samaaegne mahtude kasv. Samuti on olnud oluline teedeehituse ja insenerehituse valdkondade kasumlikkuse hoidmine vaatamata müügi mahtude vähenemisele, mida on toetanud mõningane sisendhindade langus, mis ei pruugi 2015. aastal jätkuda. Projektide vähesus ning tihe konkurents olukord ehitussektoris on jätkuvalt suureks väljakutseks, hoidmaks olemasolevat brutomarginaali taset kõikides segmentides, kuid eriti üldehituses, kus hangetel osalevate ettevõtete arv on kõige kõrgem ja alapakkumiste risk suur.

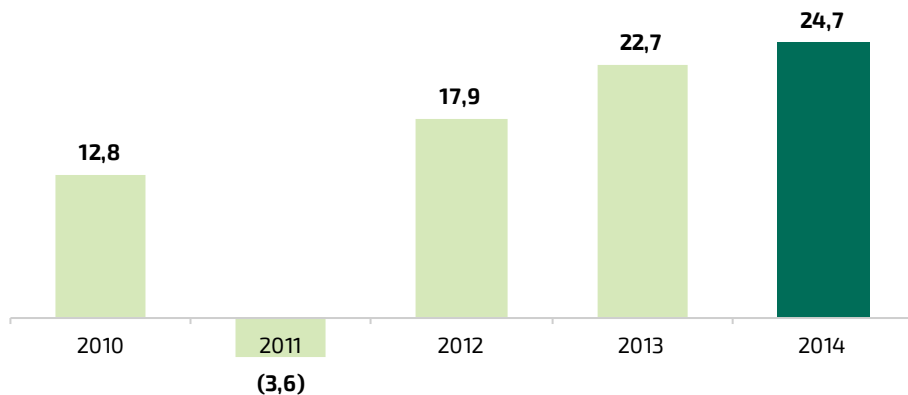
KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUS TEGEVUSSEGMENTI
protsentides



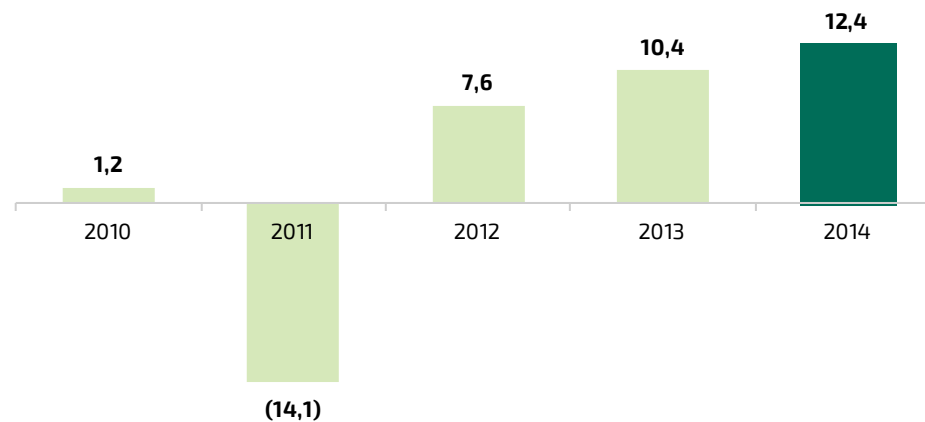
KONTSERNI MÜÜGITULU TELLIJATE LÖIKES
protsentides



KONTSERNI BRUTOKASUM
miljonites eurodes

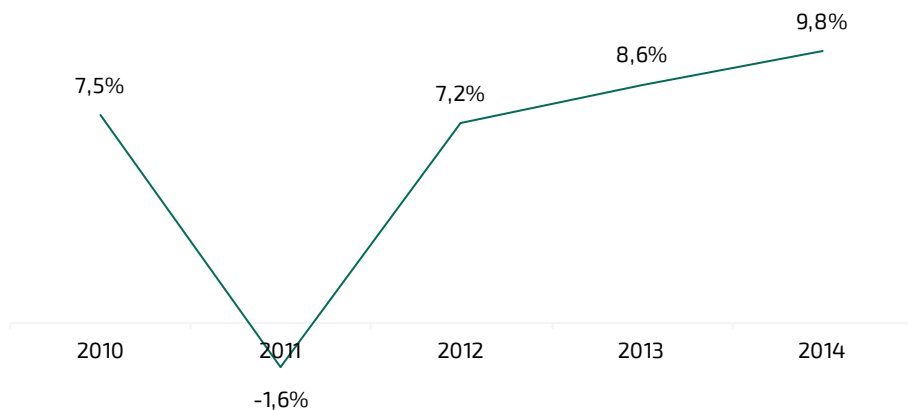


KONTSERNI PUHASKASUM
miljonites eurodes

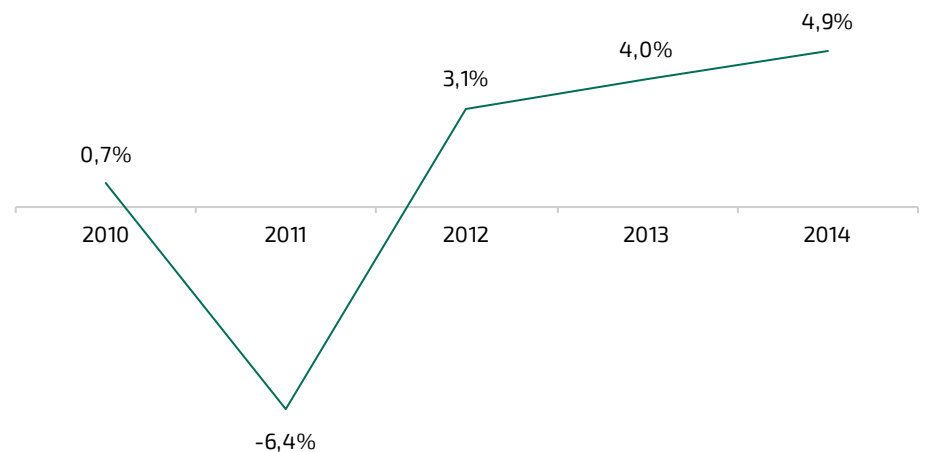


Kontserni 2014. aasta maksude-eelne kasum oli 13,3 mln eurot ning emaettevõtte omanike puhaskasum 12,4 mln eurot võrreldes 11,1 mln euro suuruse maksude-eelse kasumi ja 10,4 mln euro suuruse emaettevõtte omanike puhaskasumiga 2013. aastal. Kontserni puhaskasumimarginaal oli 4,9%, kasvades aastaga 0,9 protsendipunkti.

KONTSERNI BRUTOKASUMIMARGINAAL
protsentides



KONTSERNI PUHASKASUMIMARGINAAL
protsentides



ÄRISEGMENTID

Kontsern tegutseb peamiselt Eesti, Läti ja Leedu turul oma tütarettevõtete kaudu ning olenevalt riigist pakub teenust järgmiste ärisegmentide lõikes: üld-, insener- (sealhulgas elektri- ja välisvõrkude ehitus), teedeehitus, kinnisvaraarendus (sealhulgas korterite arendus ja müük, pikaajalised kinnisvarainvesteeringud

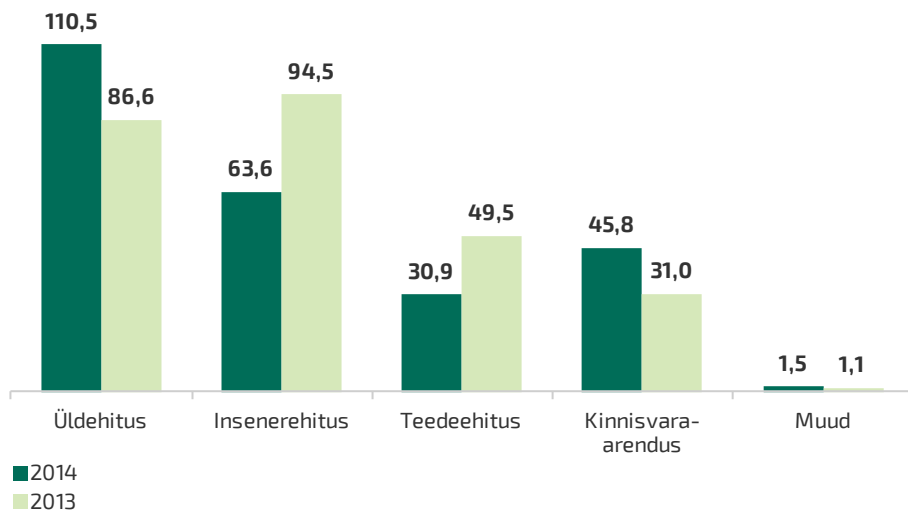
ja äriotstarbelised kinnisvaraprojektid) ning muud ehk kaevandamisest saadud karjääri materjalide müük, seadmete rent, konsultatsioonid ja ehituse järelevalve. Kontserni juhtimisstruktuur on riikide põhine ja jaguneb omakorda ärisegmentideks. Vt lisaks leheküljel 74 toodud juhtimisstruktuuri.

ÄRISEGMENTID

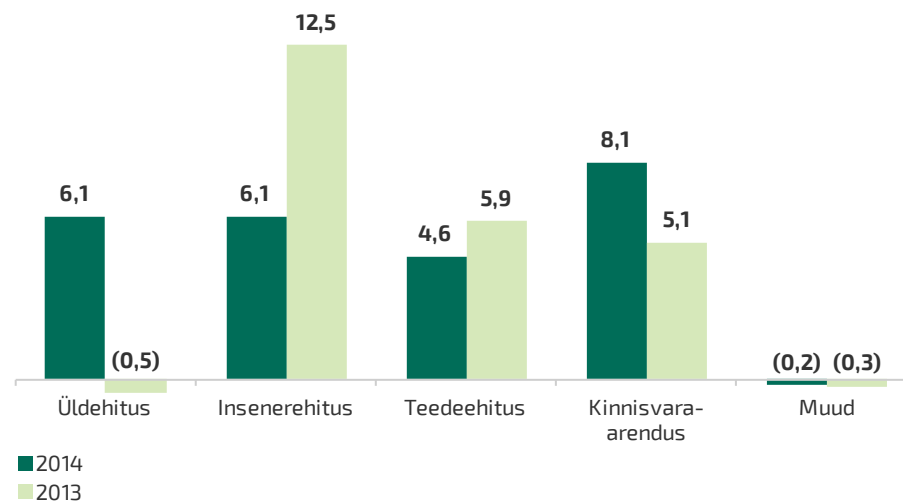
ÜLDEHITUS	INSENEREHITUS	TEEDEEHITUS	KINNISVARAARENDUS
			

KONTSERNI MÜÜGITULU JA BRUTOKASUMI MUUTUS TEGEVUSVALDKONDADE LÕIKES

KONTSERNI MÜÜGITULU SEGMENTIDE LÕIKES
miljonites eurodes



KONTSERNI BRUTOKASUMI SEGMENTIDE LÕIKES
miljonites eurodes



ÜLDEHITUS

Üldehitus hõlmab erinevate hoonete ehitust alates äri- ja büroohoonetest, kaubandus- ja meelelahutuskeskustest kuni avalike ja elukondlike ning spetsiifiliste tööstushooneteni. Kontserni ettevõtte pakuvad ehituse peatöövõtu raames strateegilist nõustamist ja kvaliteetset terviklahendust vastavalt tellija vajadustele: ettevalmistus, projekteerimine, ehitus, sisustus ja garantiiaegne teenindus.

miljonites eurodes

	2014	2013	MUUTUS
Müügitulu	110,5	86,6	+27,7%
Osakaal kogu müügitulust	43,8%	32,9%	+32,9%
Brutokasum (-kahjum)	6,1	(0,5)	+1 315,9%
Brutokasumimarginaal	5,5%	-0,6%	+1 052,3%

2014. aasta üldehitussegmenti müügitulud olid 110,5 mln eurot (2013. aasta: 86,6 mln eurot), olles 27,7% kõrgemad võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. 2014. aastal teenis kontsern antud valdkonnas 6,1 mln eurot brutokasumit (2013. aasta: 0,5 mln eurot brutokahjumit).

Valdkonda mõjutab enim jätkuvalt tihe konkurents ning sellest tulenev surve marginaalidele. 2014. aasta lõikes moodustasid üldehitusvaldkonna müügitulud 43,8% kontserni müügituludest, andes sellega suurima osa. Nimetatud osakaalu suurenemine oli ootuspärane, kuna inseneriehitus- ja teedehitusvaldkonna mahud on vähenenud.

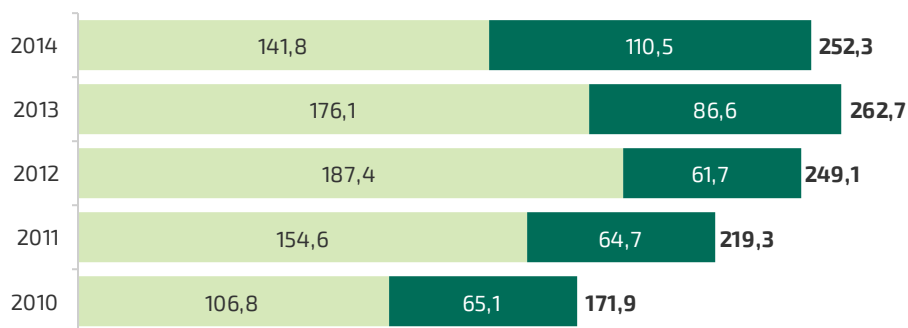
2014. aasta üldehitussegmenti brutomarginaal on 5,5% (2013. aasta: -0,6%), mida toetas aruandeperioodil lõpetamisel või ka lõpetatud projektidel varasemal teostatud riskide mitte realiseerumine, mis on avaldanud tulemustele ühekordse mõju. Samuti mõjutas 2013. aasta võrdlusbaasi aasta viimases kvartalis ühe rekonstrueeritava objekti ühekordne suur kahjum. Alates 2013. aastast oleme täheldanud erasektori tellimuste osakaalu tõusu ning sama tendentsi, kuigi oodatust väiksemas mahu, on 2014. aastal jätkunud. Aastalõpu seisuga kontsernil üldehituse valdkonnas töösolevate projektide osakaalust moodustavad eratellimused ca 3/4.

2013. aastal alustatud ning 2015. jätkuvate suuremate töösolevate objektidena võib välja tuua Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe korpuste rekonstrueerimine, hotelli- ja meelelahutuskompleksi Hilton Tallinn Park Hotelli ehitustööd, Polipaks NT tootmis- ja logistikakeskuse ehitustööd Marupes ning multifunktsionaalse kontserdikeskuse ehitustööd Liepajas.

2014. aastal valminud ja kliendile üle antud suuremate objektidest väärivad ära mainimist AS Merko Ehituse Eesti juhtimisel 14 kuuga valminud multifunktsionaalne Tondiraba jäähall, Nurmevälja logistikakeskus ja Eesti Energia 300MW elektrijaama üldehitustööd. Lisaks valmisid 2014. aastal Narva-Jõesuu hotell ja vaba-aja veekeskus, Narva Konsum ning Paepargi Maxima. Merko Ehituse Läti tütarettevõttel SIA Merks eestvedamisel valminud objektidest väärivad esile tõstmist Dizintaru 36 ja Gipsa fabrika korterelamute ning Riia Lennujaama tuletõrjedepoo ehitustööd.

MÜÜGITULU

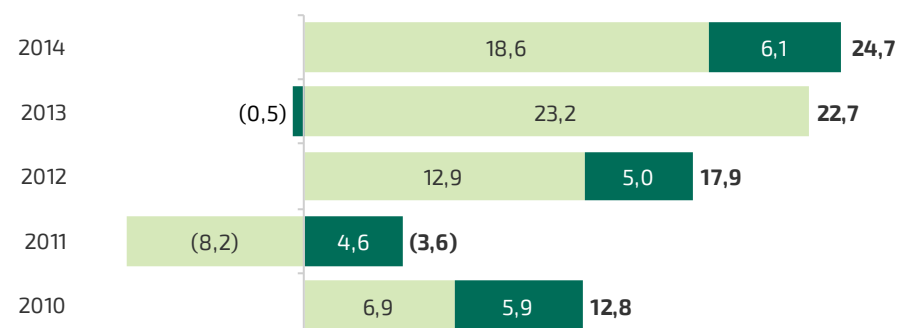
miljonites eurodes



■ Muud segmentid
■ Üldehitussegment

BRUTOKASUM

miljonites eurodes



■ Muud segmentid
■ Üldehitussegment

Merko Ehituse tugevuseks on võimekus teostada samaaegselt mitmeid keerukaid ja pikemaajalisi projekte ning pakkuda erinevate soovidega klientidele kvaliteetset ehituseteenust.

Merko edu võtmeks on tegutsemine laial skaalal – kui mingis segmendis on tööd vähem või rohkem, on võimalik personali ümber suunata ning seeläbi riske hajutada. Eeliseks konkurentide ees on ka professionaalne projektijuhtide ja inseneride meeskond ning keerukate objektide teostamise kogemus kaasaegsete insenertehniliste lahendustega.

2014. AASTAL VALMINUD SUUREMATE OBJEKTIDE ISELOOMULIKUD ANDMED

PROJEKTI NIMI	ASUKOHT	RIIK
Tondiraba jäähall	uus Varraku 14, Tallinn	Eesti
Eesti Energia 300MW elektrijaama üldehitustööd	uus Auvere küla, Vaivara vald, Ida-Virumaa	Eesti
Narva-Jõesuu hotell ja vaba-aja veikeskus	uus L. Koidula 19, Narva-Jõesuu	Eesti
Nurmevälja logistikakeskus	uus Välja tee 1, Iru küla, Jõelähtme vald	Eesti
Narva Konsum	uus Tallinna mnt. 30a, Narva	Eesti
Paepargi Maxima	uus Paepargi 57, Tallinn	Eesti
Korterelamu Dzintaru 36	uus Dzintaru prospekts 36, Jūrmala	Läti
Çipša fabrika korterelamu	uus Balasta dambis 72, Rīga	Läti
Riia Lennujaama tuletõrjedepoo	uus Lidosta "Rīga" 10/1, Mārupes novads	Läti

DZINTARU KORTERIARENDRUSPROJEKT (teine projekt valmib 2015)

Tellijad: Dzintaru 28 SIA, Dzintaru 36 SIA

Aadress: Dzintaru prospekt, Jūrmala

Projektijuhid: Egmonts Lure ja Andris Bišmeistars

SIA Merks on ehitanud modernse elamukompleksi Jūrmalasse, Baltimaade suurimasse kuurortlinna. 2014. aastal valminud Sun Terrace projekt (Dzintaru 36) koosneb kahest kolmekorruselisest kortermajast kokku 42 korteriga, mida iseloomustavad kõrged laed, avarad terrassid ning kaunid vaated männimetsale ja merele. 2015. aastal valmiv Park Residences arendusprojekt asub aadressil Dzintaru 26 ja 28. Dzintaru 28 tuleb kolm neljakorruselist maja, kus on kokku 66 korterit. Igal korteril on rõdu või terrass ning kõik rõdud on valmistatud valgest betoonist, mis on antud projekti jaoks spetsiaalselt Mehhikost toodud. Dzintaru 26 aadressile tuleb 27 korteriga elamu, mille korterid on mõeldud pikaajaliseks väljaüürimiseks.



TONDIRABA JÄÄHALL

Tellija: Tallinna Spordi- ja Noorsooamet

Aadress: Varraku 14, Tallinn

Projektijuht: Ahto Aruväli

Tondiraba Jäähall on täis erakordseid lahendusi alates 4500 raudbetoonelemendist ja 9400 m³ betoonist, 2000 ruutmeetri suurusest ilma ühegi vuugita valatud betoonpõrandast ning lõpetades imposantsete, kuni 62 meetri sildega puitfermidega. Jäähalli kasulik pind on 20 578 m² ning hoone kõrgus maapinnast 15,7 m.

Kolmekorruseline multifunktsionaalne jäähall koosneb peaareenist, kahest harjutusväljakust ja curlingu väljakust. Peaväljakut on võimalik kasutada nii iluuisutamise, jäähoki, võrkpalli, käsipalli, iluvõimlemise kui ka teiste spordialade treeninguteks ning võistlusteks. Jäähalli kahte ülejäänud harjutusväljakut on võimalik kasutada ilu- ja kiiruisutamiseks ning jäähoki mängimiseks. Curlingu väljak on spetsiaalselt loodud jääkeegli treeninguteks ja võistlusteks. Hoones on eraldiseisvad dopingu- ja meditsiiniteenistuse ruumid, samuti eraldi riietusruumid kodumeeskonnale, nagu on tavaline arenenud hokimaade suurtes jäähallides. Koos pesemis- ja riietusruumidega asuvad need keldrikorrusel samal tasandil jäähallidega, esimesel korrusel asuvad restoran, kohvik ja VIP loožid, teisele korrusele on paigutatud hoone võimas ja mahukas ventilatsioonikamber.



NOORUS SPA HOTELL

Tellija: Termak Real Estate OÜ

Aadress: L. Koidula 19 ja 19d, Narva-Jõesuu, Ida-Virumaa

Projektijuht: Andrea Hein

Noorus Spa Hotel on suur ja keerukas hoone, kus on nii ehituses kui siseviimistluses kasutatud kõrgetasemelisele hotellile iseloomulikke materjale. Ehitus hõlmas nii uue hoonekompleksi ehitust kui vana ümberehitust, mille käigus sai moodsaaks hotelliks senine lagunenud hooneosa. Keerukust lisasid ka restorani ja bowlingu radade kohal asuvad basseinid. Kaasaegse arhitektuuri ja 114 numbritoaga 7-korruseline Eesti uusim spaa-hotell asub Narva-Jõesuu liivarannas ning selle brutopind on 16 758 m². Hotelli a la carte restoranis on sees 130 ja väliterrassil 45 istekohta ning seda ilmestab unikaalne taustvalgusega vitraažlagi. Eesti suurim spaa-kompleks hõlmab fitness-, wellness- ning vee- ja saunakeskust 14 erineva saunaga. Hotellist ei puudu ka suurepäraselt varustatud 400 ruutmeetrite konverentsi- ja ürituste keskus, kus on kolm saali.



EESTI ENERGIA 300MW EESTI ELEKTRIAAM

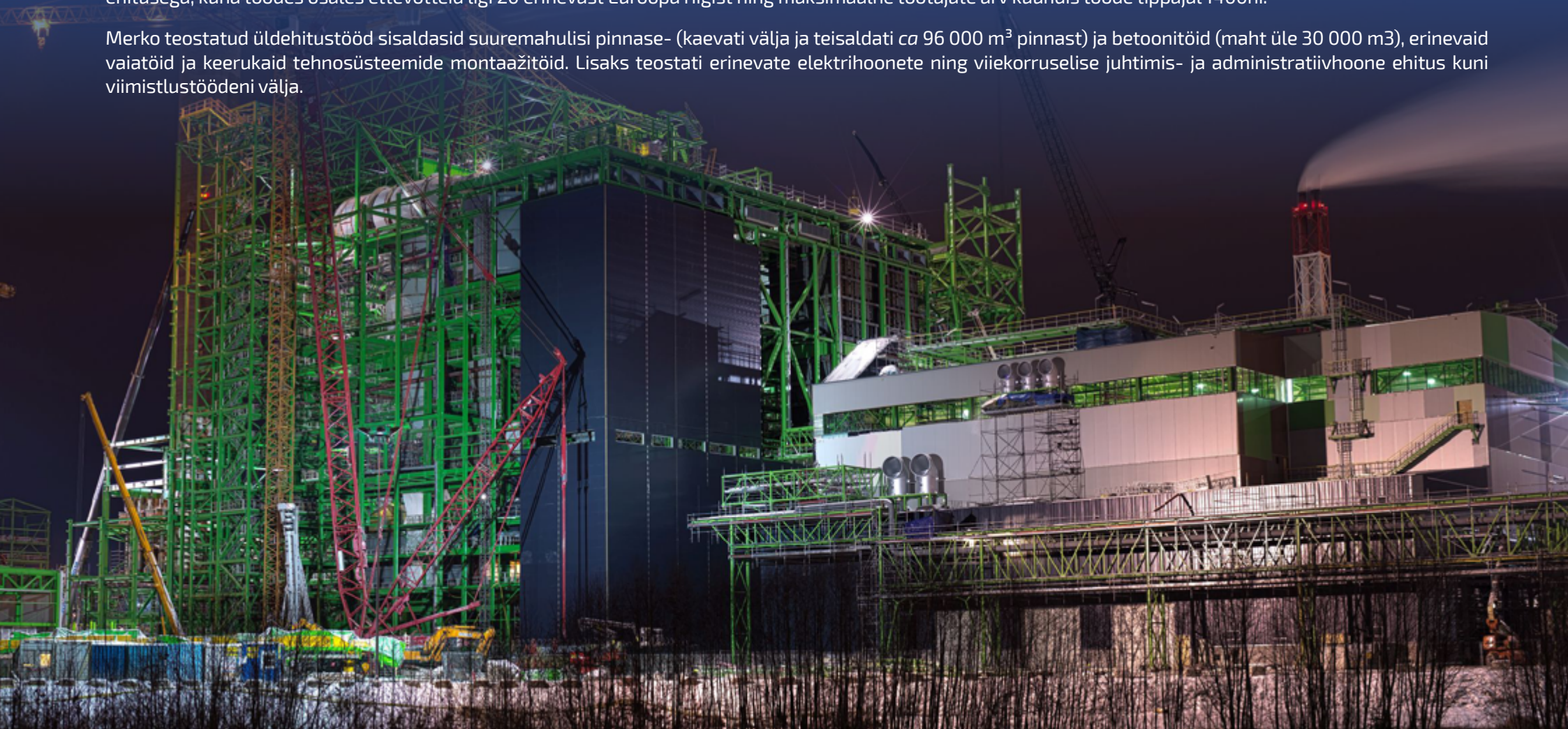
Tellija: Alstom Estonia AS

Aadress: Auvere küla, Vaivara vald, Ida-Virumaa

Projekti juht: Indrek Moorats

Põlevkivi- ja biokütuse elektrijaama ehituse peatöövõtja oli Prantsuse firma Alstomi konsortsium „võtmed kätte“ ehituslepingu alusel, kus Merko oli suurim üldehitustööde alltöövõtja, olles kaasatud elektrijaama 30 erinevast hoonest ja rajatisest 22 ehitamisse. Eesti mõistes on tegemist väga suure ja rahvusvahelise ehitusega, kuna töodes osales ettevõtteid ligi 20 erinevast Euroopa riigist ning maksimaalne töötajate arv küündis tööde tippajal 1400ni.

Merko teostatud üldehitustööd sisaldasid suuremahulisi pinnase- (kaevati välja ja teisaldati ca 96 000 m³ pinnast) ja betoonitöid (maht üle 30 000 m³), erinevaid vaiatöid ja keerukaid tehnosüsteemide montaažitöid. Lisaks teostati erinevate elektrihoonete ning viiekorruselise juhtimis- ja administratiivhoone ehitus kuni viimistlustöödeni välja.



HILTON TALLINN PARK HOTELL (valmib 2016)

Tellija: Kesklinna Hotelli OÜ

Aadress: Gonsiori 20 / F.R. Kreutzwaldi 23, Tallinn

Projekti juht: Tarmo Pohlak

Senise Reval Park hotelli hoone asemele kerkib 13-korruseline 202 toaga Tallinna kõrgetasemelisim 5-tärni hotell Hilton Tallinn Park Hotell, mida hakkab opereerima Hilton Worldwide. Hoone 5-korruselises madalas osas hakkavad paiknema hotelli vestibüül, Olympic Entertainment Groupi esinduskasiino, konverentsikeskus, spaa ja restoran. Hotelli 176-kohaline restoran tuleb tänava tasapinnast umbes 13 meetri kõrgusele, spaal ja restoranil on õue avanev haljastatud terrass puhke- ja toitlustusalaga. Eraldi korrusele planeeritud konverentsikeskus mahutab kokku 720 inimest. Hoone kõrgemas, 9-korruselises osas hakkavad asuma 170 hotellituba, 32 sviiti ja executive lounge. Hotellitubadest avaneb kaunis vaade Politseipargile, kõrghoonete kogumile, vanalinnale ning merele. Parkimiskohad asuvad hoone maa-alusel korrusel. 26 500 m² suuruse brutopinnaga hoone fassaadidel on kasutatud klaasi, looduskivi, alumiiniumist lamelle ja vaskplekki. Merko lepingusse kuulub detailplaneering, projekteerimine, ehitamine, sisekujundus ja möbleerimine.



MULTIFUNKTSIONAALNE KESKUS GIANT AMBER (valmib 2015)

Tellijä: Liepāja Linnavalitsus

Aadress: 8 Radio iela, Liepāja

Projektijuhid: Ivo Brālens ja Sergejs Periņecs

Multifunktsionaalne keskus Liepājas Dzintars saab Liepāja sümfooniaorkestri uueks koduks, mida saab kasutada nii klassikalise muusika kontsertide kui ka tantsu-, firma-, roki- ja poppmuusikaürituste jaoks. Liepāja kontserdisaali projekteeris rahvusvaheline autorite rühm, tehnilised lahendused töötati välja nii Austrias kui ka Lätis ning projektis osalesid kõrgetasemelised asjatundjad kogu Euroopast. Kontserdisaali kontseptsioon mõeldi välja skeemi „muna munas” kohaselt – saal on riputatud hoone kogu konstruktsiooni külge ning kandekarkass on valmistatud metallist, nii et jääb mulje, et üks hoone asub teise sees. Selline lahendus on Lätis esmakordne, seetõttu on see nii ehitajate kui ka konstruktsioonide valmistajate jaoks omamoodi väljakutse.



POLIPAKS TEHASEHOONE (valmib 2015)

Tellija: **Polipaks NT Ltd.**

Address: **Malkalni, Marupe omavalitsus**

Projektijuht: **Roberts Rēboks**

Tööd hõlmasid polüetüleenist, polüpropüleenist ja bipolümeerist pakendite ja trükitoodete tootmise tehase ning selle juurde kuuluva lao- ja büroohoone ehitust. Tootmisrajatis koosneb kilematerjalide tootmise, trükitöö ja töötlemisalast. Pakendimaterjalide ja hulgitoodete ladu on suurim pakendimaterjalide väljapanekuhall Lätis. Ehitusprotsessis kasutati palju eri tüüpi tehnilisi lahendusi. Suuruse tõttu (ala kogusuurus on enam kui 35 000 m²) tuli hoonesse rajada eri võimsustasemetega, temperatuurivahemike ja keerukate ühenduslahendustega suured ventilatsiooni- ja kliimasüsteemid. Selle projekti juhtimine oli projektirühmale oluline proovikivi, võttes arvesse selle suurust, kliendi kõrgeid nõudmisi ning mitmesuguseid oskusteabega seotud ja tehnilisi küsimusi. Ehitustööd hõlmasid kokku 67 000 m² suurust maa-ala.



NORDBALT HVDC CONNECTION – KLAIPEDA JAAM (valmib 2015)

Tellija: LITGRID AB / ABB AB

Aadress: Kiškėnai küla, Dvilai rajoon, Klaipėda maakond

Projektijuht: Artūras Pranas Karazija

Strateegilise projekti NordBalt raames rajatakse Rootsi ja Leedu vahele energiaühendus, mis võimaldab Leedul osta elektrit Põhja-Euroopa riikidest, kellel on rikkalikud hüdroenergiaressursid. Ühenduse võimsus on 700 MW ning see on 450 km pikk. Ühendus koosneb mere- ja maa-alustest alalisvoolu kõrgepingekaablitest ning Leedu ja Rootsi trafojaamadest. Strateegilise energiaprojekti viivad ellu Leedu ülekandevõrguettevõtja Litgrid ja Rootsi ülekandevõrguettevõtja Svenska Kraftnät. Merko Statyba UAB teostab projekti raames Leedu trafoalajaama ehituse, mille jaoks koostatud detailplaneeringu järgi on 1,8 hektari suurusele territooriumile projekteeritud trafohoone, haldushoone, diisलगeneraator, trafoväli, 330kV vahelduvvoolu varustuse väli, klapijahuti, moodul-trafojaamad. Ülejäänud territooriumile kavandatakse juurdepääsuteed, konnaalvõrgustikud ja muud rajatised. Kinnistu hoonestatud osa pindala ligi 13 900 m².



KAUNASE RIIKLIKU LOGISTIKAKESKUSE KOMBINEERITUD TERMINALI EHITUS

Tellija: Fegda UAB

Aadress: Palemono tn 80A, Kaunas

Projektijuht: Žilvinas Pakutinskas

Kaunase Riikliku Logistikakeskuse kombineeritud terminal ehitati Palemonasesse, Leedu peamise maantee Vilnius-Kaunas-Klaipėda juurde, kuhu on koondunud hulk logistikaettevõtteid ning mille läheduses asub Kaunase vabamajandustsoon. Ehituse käigus paigaldati neli rööpmepaari kaubarongide jaoks (kaks erinevat laiuist), üks 40-tonnise tõstevõimega sildkraana konteinerite jaoks ja ehitati välja laola kuni 1000 konteinerile. Territooriumile viiva peamise juurdepääsutee kõrvale ehitati kahekorruline haldushoone koos laoruumidega, territooriumi väljapääsu kõrvale rajati läbivaatuspost kahe läbivaatuspunktiga.



VILNIUSE RIIKLIKU LOGISTIKAKESKUSE KOMBINEERITUD TERMINALI PROJEKTEERIMINE JA EHITUS

Tellija: Fegda UAB

Aadress: Terminalo 8, Vilnius

Projektijuht: Žilvinas Pakutinskas

Vilniuse Riikliku Logistikakeskuse kombineeritud terminal asub Vilniuse linnas Vaidotai raudteejaama ja üle-Euroopalise, Vilniuse linna läbiva transpordikoridori IX haru (Klaipėda-Vilnius-Minsk ja Kaliningrad-Vilnius-Minsk) ning automagistraalide E28, E85, A4, E272, ja A14 lähisel. Terminal rajati hoonestamata territooriumile suurusega 11,34 hektarit. Merko teostas terminali hoonete (administratiivhoone, tollihoone, konteinerite teeninduskeskus, raudteetöötajate majutusruumid, kontrolljaamad) ehitus- ja paigaldustööd.



INSENER- EHK INFRASTRUKTUURIEHITUS

Insenerehituse valdkond hõlmab sadama-, jäätmekäitlus- ning teerajatisi (sillad, tunnelid, viaduktid, teed), kuni 330 kV elektriehituse objekte, erinevaid keskkonnakaitselisi rajatisi, joogi- ja reoveepuhasteid, nii lahtisel kui kinnisel meetodil ehitatud vee- ja kanalisatsioonitorustikke ning muid erinevaid insenertehnilisi objekte. Inseneriehituse keerukad ja unikaalsed objektid eeldavad spetsiifilisi teadmisi ning head koostööd tellija ja kohalike omavalitsustega.

miljonites eurodes

	2014	2013	MUUTUS
Müügitulu	63,6	94,5	-32,7%
Osakaal kogu müügitulust	25,2%	36,0%	-30,0%
Brutokasum	6,1	12,5	-51,3%
Brutokasumimarginaal	9,6%	13,2%	-27,7%

Insenerehitusvaldkonna 2014. aasta müügitulud olid 63,6 mln eurot (2013. aasta: 94,5 mln eurot), mis on võrreldes 2013. aastaga vähenenud 32,7%. Langus võrreldes eelmise aastaga on peamiselt tingitud välisrühmituste ehituse mahtude vähenemisest.

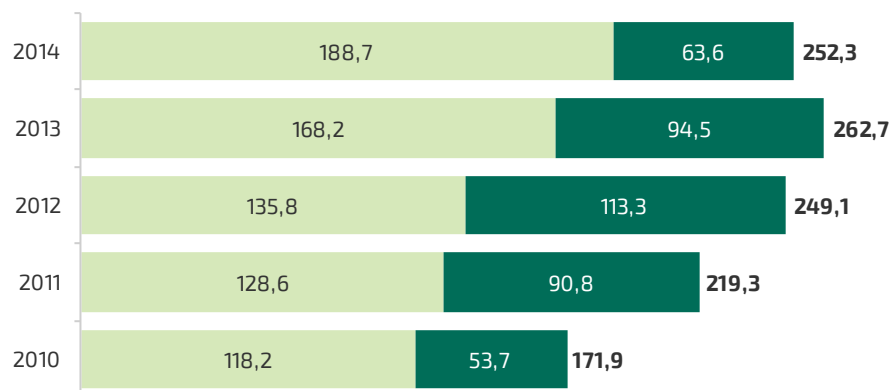
Kui 2013. aastal oli inseneriehitusvaldkond suurima osakaaluga (2013. aasta: 36,0%) kontserni müügituludest, siis 2014. aastal on antud valdkonna maht kontserni müügituludest 25,2%, olles aastases võrdluses vähenenud 30,0%.

Insenerehitussegmenti 2014. aasta brutokasum oli 6,1 mln eurot (2013. aasta: 12,5 mln eurot) ja brutokasumimarginaal 9,6% (2013. aasta: 13,2%), mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud 27,7%. Arvestades valdkonna mahtude vähenemist, peame seda väga heaks tulemuseks. Jätkuvalt jälgime hoolikalt valdkonna mahtude muutust, hoidmaks võimalikult efektiivset kulubaasi (seda just tööjõukulude arvelt). Meie üheks edukuse võtmeks inseneriehituse valdkonnas on oskused ja kogemused liita meie erinevate üksuste oskused keerukate insenertehniliste projektide teostamisel läbi oskusliku ja professionaalse projektijuhtimise. Lisaks projektijuhtimise võimekusele oleme viimastel aastatel arendanud ka meie tehnilist suutlikkust tööde teostajana – näiteks omame mitut erinevat tehnoloogiat rajada erinevates pinnastes nn kinnisel meetodil vee- ja kanalisatsioonitorustikke. Kuna järgmise, aastate 2014–2020 EL-i eelarveperioodi vahendite suunamine veemajanduse investeeinguteks väheneb oluliselt võrreldes eelmise eelarveperioodiga, on järgnevatel aastatel tõenäoliselt oodata selles valdkonnas jätkuvat mahu kahanemist.

Elektriehituse valdkonnas keskendub Merko eeskätt kesk- ja kõrgepinge alajaamade ning liinide projekteerimisele, seadistamisele ja ehitamisele. Merkole annab eelise konkurentide ees asjaolu, et ettevõtte ei ole seotud kindla tootjaga, mis võimaldab pakkuda kliendile koostöös erinevate tootjatega parimat võimalikku lahendust.

MÜÜGITULU

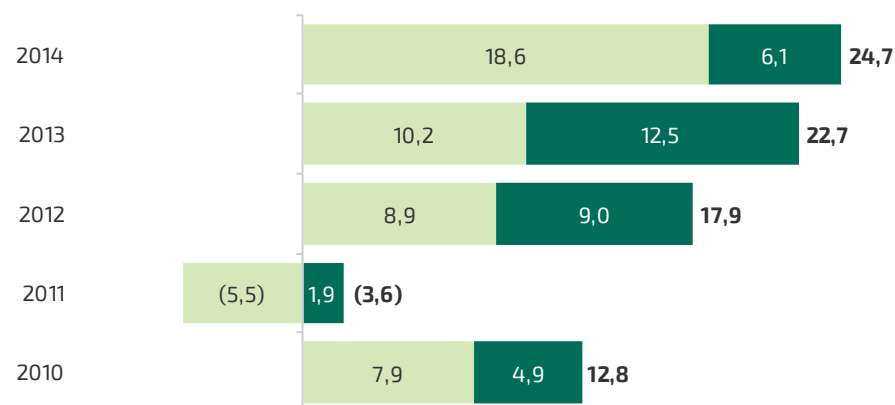
miljonites eurodes



■ Muud segmendid
■ Inseneriehitussegment

BRUTOKASUM

miljonites eurodes



■ Muud segmendid
■ Inseneriehitussegment

Samuti on Merkol suurepärane meeskond kogu ehitustsükli ulatuses – alates projekteerijatest kuni lõpliku seadistuseni ning lisaks protsessi kooshoidvad ja juhtivad professionaalsed projektijuhid.

2014. aastal valminud insenerehitusvaldkonna objektidest tasub esile tõsta viis aastat kestnud ning ligi 100 ha suurusel alal teostatud Kohtla-Järve tööstusjäätmete ja poolkoksi prügila sulgemistööd, mille tulemusena ei reosta Ida-Virumaal pikka aega keskkonnale ohuks olnud Kohtla-Järve poolkoksimäed enam keskkonda. Tööde raames teisaldati 6 miljonit m³ mäemassiivi, haljastati kokku 84 ha, paigaldati enam kui 8 km sademevee kogumise süsteem ning suleti ca 2,5 ha suurused fuussijärved. Eesti ja Soome vaheline teine alalisvoolu ühenduse projektis EstLink 2 teostas Merko merekaabli maale tõmbamise, maakaablite transpordi ja paigalduse koos trassi ehitusega, samuti kaablite jätkumuhvide tegemisel kõik üldehitus- ja abitööd.

2014. AASTAL VALMINUD SUUREMATE OBJEKTIDE ISELOOMULIKUD ANDMED

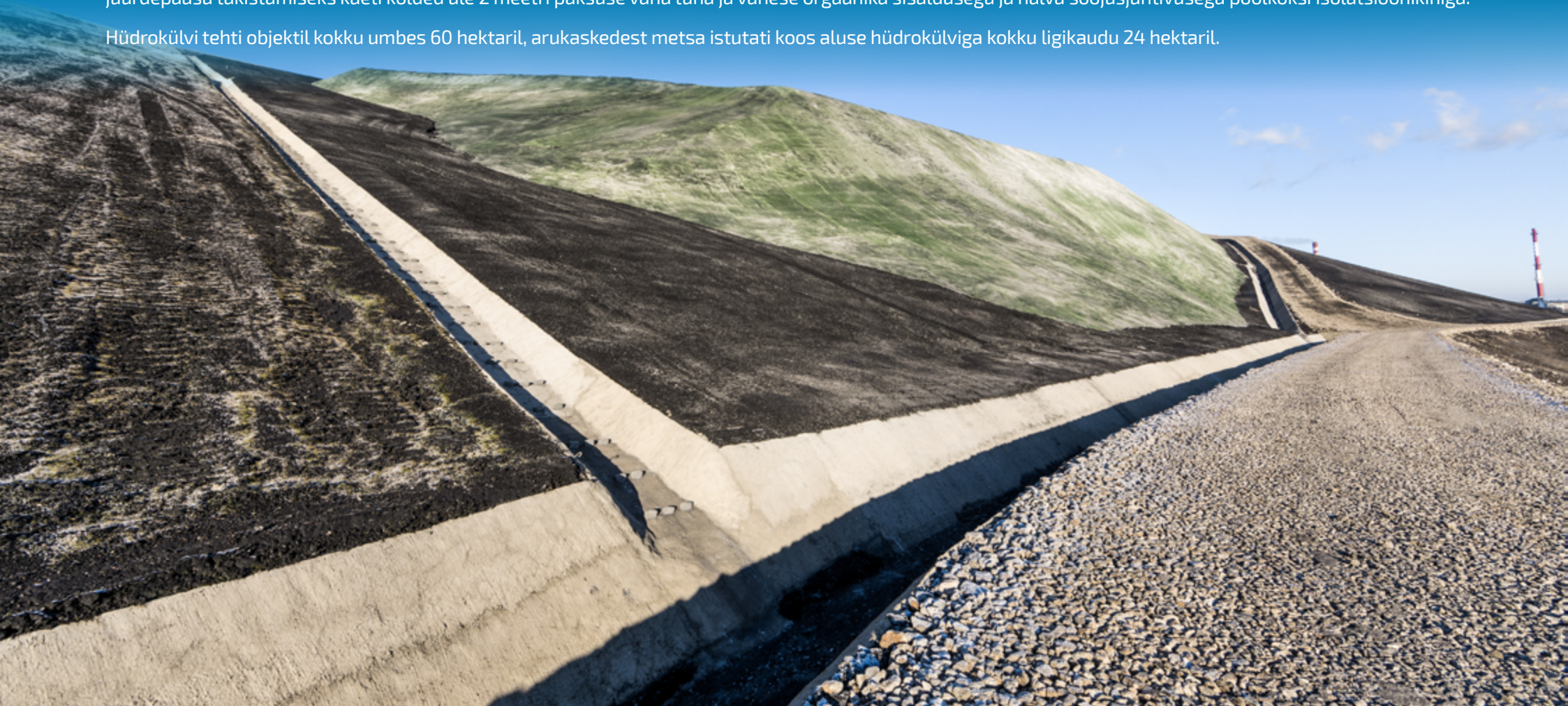
PROJEKTI NIMI		ASUKOHT	RIIK
Tööstusjäätmete ja poolkoksi prügilate sulgemine Kohtla-Järvel	uus	Kohtla-Järve, Ida-Virumaa	Eesti
Sillamäe linna VK torustikud ja puurkaevud II etapp	uus	Sillamäe	Eesti
Elva reoveepuhasti rekonstrueerimine	uus	Elva	Eesti
Vääna-Jõesuu VK torustikud IV etapp	uus	Vääna-Jõesuu küla, Harku vald, Harjumaa	Eesti
Narva-Jõesuu promenaad	uus	Aia tn. piirkond, Narva-Jõesuu	Eesti
Valga linna VK ja teekatete taastamise ehitustööd	rek	Valga	Eesti
Estlink 2 maakaabel	uus	Aseri-Püssi, Ida-Virumaa	Eesti
Kilingi-Nõmme 110kV alajaama rekonstrueerimine	uus	Kilingi-Nõmme	Eesti
Eesti Elektriijaama 330kV õhuliin	uus	Auvere küla, Vaivara vald, Ida-Virumaa	Eesti
Sillamäe SEJ liitumine	uus	Sillamäe	Eesti
Eesti Elektriijaama biokütuse ja põlevkivi etteandeseadmete elektripaigaldiste väljaehitamine	uus	Auvere küla, Vaivara vald, Ida-Virumaa	Eesti
Paldiski 6kV alajaam	uus	Paldiski	Eesti
Vee- ja kanalisatsioonitorustikud Märupes	uus	Märupes novads	Läti

TÖÖSTUSJÄÄTMETE JA POOLKOKSI PRÜGILATE SULGEMINE KOHTLA-JÄRVEL

Tellija: Keskkonnaministeerium
Aadress: Kohtla-Järve, Ida-Virumaa
Projektijuht: Tarmo Sinisaar

Viis aastat kestnud Kohtla-Järve tööstusjäätmete ja poolkoksi prügila sulgemistööde raames teisaldati 6 miljonit m³ mäemassiivi, haljastati kokku 84 ha, paigaldati enam kui 8 km pikk sademevee kogumise süsteem ning suleti ca 2,5 ha suurused fuussijärved. Väga järsu kaldenurga all teostatud töid (kõige järsum osa objektist nõlvusega ehk nõlva kõrguse ja laiuse suhtega oli 1:1) muutsid veelgi keerulisemaks 2013. aasta algul avastatud põlengud. Põlengu summutamiseks ja õhu juurdepääsu takistamiseks kaeti kolded üle 2 meetri paksuse vana tuha ja vähese orgaanika sisaldusega ja halva soojusjuhtivusega poolkoksi isolatsioonikihiga.

Hüdrokülvi tehti objektil kokku umbes 60 hektaril, arukaskedest metsa istutati koos aluse hüdrokylviga kokku ligikaudu 24 hektaril.





VÄÄNA-JÕESUU VK TORUSTIKUD ETAPP 4

Tellijä: OÜ Strantum
Aadress: Väana-Jõesuu, Harjumaa
Projektijuht: Peeter Laidma

Merko rajas Väana-Jõesuu külas Puraviku ja Nõmmerohu tee piirkonda vaakumjaama ja reoveepumpla ning ehitas 3,8 km joogivee- ning 4,1 km kanalisatsioonitorustikku, millest ligi 3,6 km on vaakumkanalisatsiooni torustik. Vaakumkanalisatsiooni eeliseks on efektiivsus – kanalisatsioonipumplad ei pea liigset vett edasi pumpama, kuna tänu veetihedale vaakumkanalisatsioonile sattub süsteemi võrreldes tavalise kanalisatsiooniga oluliselt vähem sademete, lumesula, lekkiva torustiku või kaevu vett.





ESTLINK 2 MAAKAABEL

Tellijä: Nexans Norway AS

Aadress: Aseri vald ja Lüganuse vald, Ida-Virumaa

Projektijuht: Andres Teppo

EstLink 2 on Eesti ja Soome vaheline teine alalisvoolu ühendus, mis kolmekordistab Baltikumi ja Põhjamaade vahelised elektri ülekandevõimsused ning tänu millele on Eestist ja Soomest saanud sisuliselt üks turupiirkond. EstLink 2 võimsus on 650 MW, mis võimaldab katta poole Eestis talvekuudel vajaminevast elektrivajadusest. EstLink 2 kogupikkus on ligikaudu 170 km.

Eesti poolel algab kaabel Ida-Virumaal Püssi alajaamast, mis on üks tugevamaid sõlmajaamasid Eesti elektrisüsteemis. Püssi alajaama kõrvale ehitati EstLink 2 projekti raames konverterjaam, kust maakaabel kulgeb 12 km ulatuses Soome laheni ja jätkub merekaablina. Kuni 90 m sügavusele paigaldatud merekaabel kulgeb seejärel mööda merepõhja 145 km ulatuses ning Soome maismaale jõudes jätkub ühendus 14 km pika õhuliinina Anttila konverterjaama.

Kui EstLink 2 merekaablis paiknevad pea- ja tagasivoolu ahelad ühes kestras, siis maismaa osas asetatakse need maapõue kahe paralleelselt jooksva kaablina. Seetõttu saab EstLink 2 ülekandeliini rajamisel eristada 3 erinevat kaabli tüüpi: merekaabel (145 km), maismaakaabli peavoolu ahela kaabel (12 km), maismaakaabli tagasivoolu ahela kaabel (12 km). Maakaablid paigaldati kogu trassi ulatuses torudesse, 11 km rajati avatud meetodil ja 1 km kinnisel meetodil horisontaalpuurimisega. Trassi ehitamiseks ja kaablite sissetõmbamiseks ning jätkamiseks olivajaka juurdepääsuteid, mida rajati kokku 3 km, millest 2,5 km hiljem utiliseeriti. Merko lepingus oli ka maismaakaablite transport Sillamäe sadamast töömaale. Trumleid oli kahte mõõtu: 12 peavoolukaablit D=5,5 m kaaluga 55 tonni ning 12 tagasivoolukaablit D=3,7 m kaaluga 25 tonni.

TALLINNA 4. TRAMMILIINI TARISTU PROJEKTEERIMINE JA REKONSTRUEERIMINE (valmib 2015)

Tellija: Tallinna Linnatranspordi AS

Aadress: Tallinn

Projektijuht: Tiit Joosti

Ehituslepingu raames teostatakse trammiliini number 4 trammiteede ning Pärnu maantee depooteede rekonstrueerimine koos teede betoonalusele viimisega, vahetatakse välja kontaktvõrk Tondilt Ülemistele ja Kadriorgu ning uuendatakse kuus veoalajaama. Peale selle rajatakse trammitee pikendus Peterburi tee 2 kinnistule, kuhu ehitatakse ka trammide tagasipöördering. 2014. ja 2015. aasta jooksul teostab töid konsortsium, kuhu kuuluvad AS Merko Ehitus Eesti, KMG Inseneriehituse AS ja Ratatek OY.



NARVA LINNA VEEPUHASTUSJAAM (valmib 2015)

Tellija: AS Narva Vesi

Aadress: Kulgu 1, Narva, Ida-Virumaa

Projektijuht: Roland Vaikmäe

Narva veepuhastusjaam tootlikkusega 20 500 m³ ööpäevas on suurima võimsusega veepuhastusjaam, mille Merko on rajanud. Uus jaam tagab kvaliteetse joogivee 63 000 Narva elanikule, lisaks uue veepuhastusjaama ehitamisele rekonstrueeriti ja viidi tänapäevaste nõuetega vastavusse Mustajõe veehaare. Ehitustöid teostas Merko koostöös Taani ettevõttega Krüger A/S. Ehitustehniliselt on tegemist keeruka objektiga. Toorvesi pumbatakse veepuhastusjaama ligi 26 kilomeetri kauguselt Mustajõelt ning vesi läbib isevoolelt kogu edasise puhastusprotsessi kuni puhta vee reservuaaridesse jõudmiseni. Hoones on vee isevoolest liikumisest tulenevalt vajalik rajada palju erinevatel tasapindadel paiknevaid filtreid ja kanalite süsteeme, samuti seab isevoolest voolav vesi tööde täpsusele täiendavad nõuded.



TEEDEEHITUS

Teedehituse valdkonnas teostatakse teedehitust koos sinna juurde kuuluva infrastruktuuri rajamisega, lisaks teehoiutöid ja hooldusremonti.

miljonites eurodes

	2014	2013	MUUTUS
Müügitulu	30,9	49,5	-37,5%
Osakaal kogu müügitulust	12,3%	18,8%	-34,9%
Brutokasum	4,6	5,9	-21,9%
Brutokasumimarginaal	15,0%	12,0%	+25,0%

Teedehitusvaldkonna 2014. aasta müügitulud olid 30,9 mln eurot (2013. aasta: 49,5 mln eurot), mis olid 37,5% madalamad võrreldes 2013. aasta sama perioodiga. 2014. aastaga teenitud brutokasum summas 4,6 mln eurot (2013. aasta: 5,9 mln eurot).

Müügitulude langust on mõjutanud enim eelkõige eelmisel aastal lõpetatud suuremahuliste ehitusprojektide nagu Ülemiste liiklussõlme ehitus Tallinnas ning analoogsete suuremahuliste projektide puudumine kontserni lepingute portfellis käesoleval aastal.

Valdkonna suurimad projektid 2014. aastal olid Tallinna ja Jõgeva maakonna hoolduslepingust tulenevad tööd, Harju ja Rapla maakonna teede ja Keila-Haapsalu

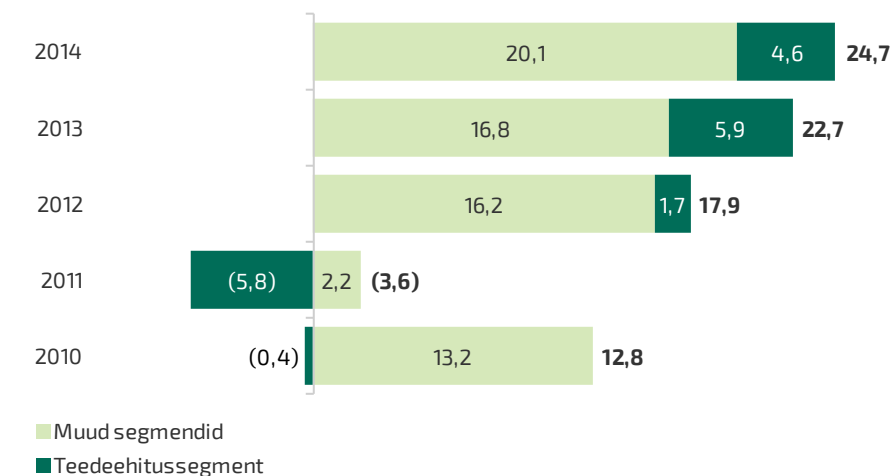
tee nr. 17 pindamistöid ning Pärnu-Jaagupi-Kalli tee remonttöid, aga ka 2015. aastal jätkuvad Suur-Sõjamäe tn. rekonstrueerimistöid Tallinnas ning Suru tee ja laskepaiga ehitustööd Kuusalu vallas.

2014. AASTAL VALMINUD SUUREMATE OBJEKTIDE ISELOOMULIKUD ANDMED

PROJEKTI NIMI	ASUKOHT	SUURUS	RIIK
Tee nr 17 Keila-Haapsalu rek	Keila-Haapsalu	5 km rekonstrueeritud sõiduteed	Eesti
Harju-Rapla pindamine rek	Harju ja Rapla maakond	970 000 m ² asfaltbetoonkatet	Eesti
Pärnu-Jaagupi-Kalli rek	Pärnu-Jaagupi-Kalli, Pärnu maakond	7,35 km rekonstrueeritud sõiduteed	Eesti
Punane tn rek	Punane tn., Tallinn	26 000 m ² (kahekihiline asfaltbetoon, tasandusfreesimine), 3000 m äärekivi, 10 000 m ² haljastust	Eesti
Riigimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla rek	Tallinn-Pärnu-Ikla	48 000 m ² asfaltbetoonkatet	Eesti
Valukoja 7, Sepapaja 12, Suur-Sõjamäe 14c uus	Valukoja, Sepapaja ja Suur-Sõjamäe tn., Tallinn	8000 m ² asfaltbetoonkatet	Eesti

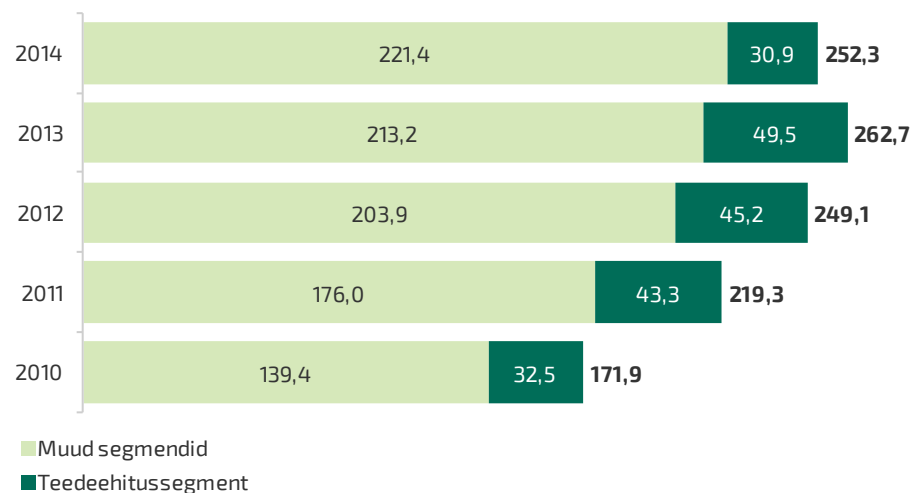
BRUTOKASUM

miljonites eurodes



MÜÜGITULU

miljonites eurodes



KINNISVARAARENDUS

Kinnisvaraarenduse segment hõlmab elamuehitust, korteriprojektide arendust, pikaajalisi kinnisvarainvesteeringuid ning äriotstarbelisi kinnisvaraprojekte.

miljonites eurodes

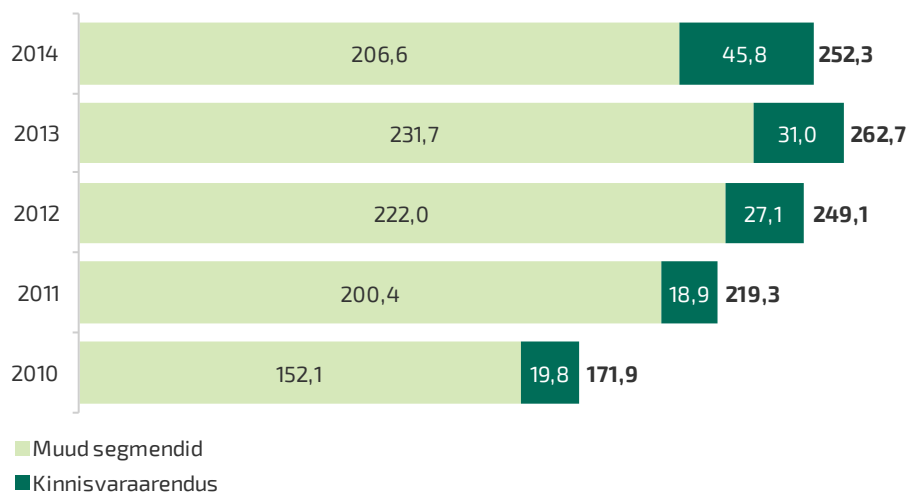
	2014	2013	MUUTUS
Müügitulu	45,8	31,0	+47,6%
Osakaal kogu müügitulust	18,1%	11,8%	+53,7%
Brutokasum	8,1	5,1	+58,3%
Brutokasumimarginaal	17,7%	16,5%	+7,2%

Viimase 25 aasta jooksul on Merko rajanud kodu mitmele tuhandele perele Baltikumis, tõusnud Eesti juhtivaks korteriarendajaks ja tugevdanud oma positsiooni ka Lätis ja Leedus. Iga saadud kogemus on rakendatud uutesse elamuehitusprojektidesse; kontsernis vahetatud positiivsed kogemused riikide vahel ja üksteiselt õppimine on andnud meie projektijuhtidele hindamatud teadmised ning kogemused.

Kinnisvaraturg jätkas 2014. aastal tasakaalustatud elavnemist, mis peegeldus nii mõõdukas tehingute arvu kui ka hindade kasvus. Omades kaalukat kinnistute portfelli, peab kogu protsess olema üksikasjadeni läbimõeldud: kortermajade arendus algab detailide korraldamisest, detailplaneeringust, projekteerimisest ja ehitamisest ning lõpeb valmistoodangu müügi ja garantiiaja teenindusega.

MÜÜGITULU

miljonites eurodes



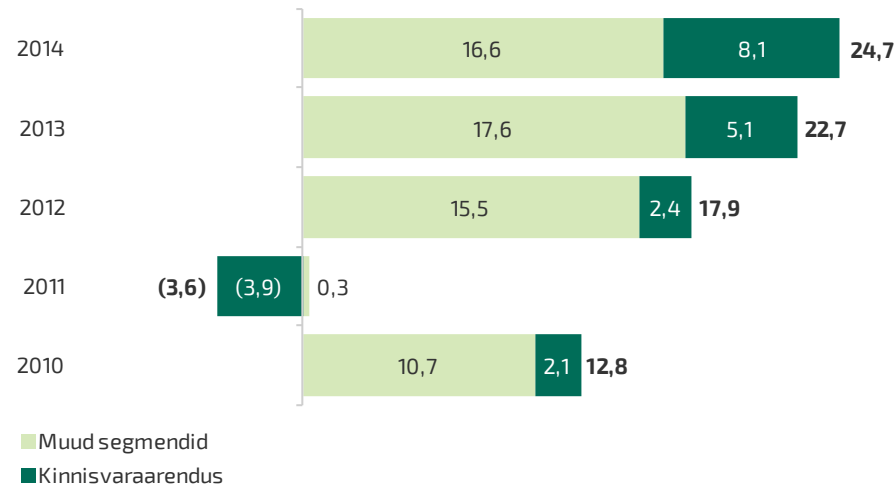
Meie arendustegevuse kandvaks ideeks on olnud alati väärtustada maad läbi detailplaneeringu ja ehitatava hoone ning leida sellele klient ja müüa objekt juba väljaarendatud kinnisvarana.

Merko juhib kõiki uue eluaseme arendusetappe – kavandamist, projekteerimist, ehitamist ning müüki. Merko arendatud ja rajatud kodusid iseloomustab terviklikult kujundatud elukeskkond, kõrge energiasäästlikkus, hea helipidavus nii sise- kui välismüra suhtes ja tervislik sisekliima. Meie eesmärgiks on alati luua konkreetsele piirkonnale arhitektuuriliselt sobilik, atraktiivse elukeskkonnaga, funktsionaalsete plaanilahendustega, kvaliteetsete siseviimistlusmaterjalidega, optimaalse ehitusmaksumusega ja energiasäästlik kodu. Klientidele pakutav kodu peab olema kvaliteetne ja säilitama oma väärtust ka aastate pärast.

2014. aastal müüdi 395 korterit kogumaksumusega 39,4 mln eurot (käibemaksuta), (2013. aasta vastavalt: 263 korterit ja 28,3 mln eurot). 395st müüdud korterist asusid 261 Eestis, 79 Lätis ja 55 Leedus. Kinnistute müügist on kontsern 2014. aastal teeninud müügitulu 1,4 mln eurot (2013. aasta: 0,3 mln eurot). 2014. aasta kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulud on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga kasvanud 47,6%. Samuti on 2014. aastal suurenenud kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulude osakaal 18,1%-ni kontserni kogutuludes (2013. aasta: 11,8%), mis on olnud plaanipärane ja tuleneb 2012. aastal vastu võetud strateegilisest otsusest suurendada valdkonna investeeringuid erinevatesse uutesse kinnisvara arendusprojektidesse.

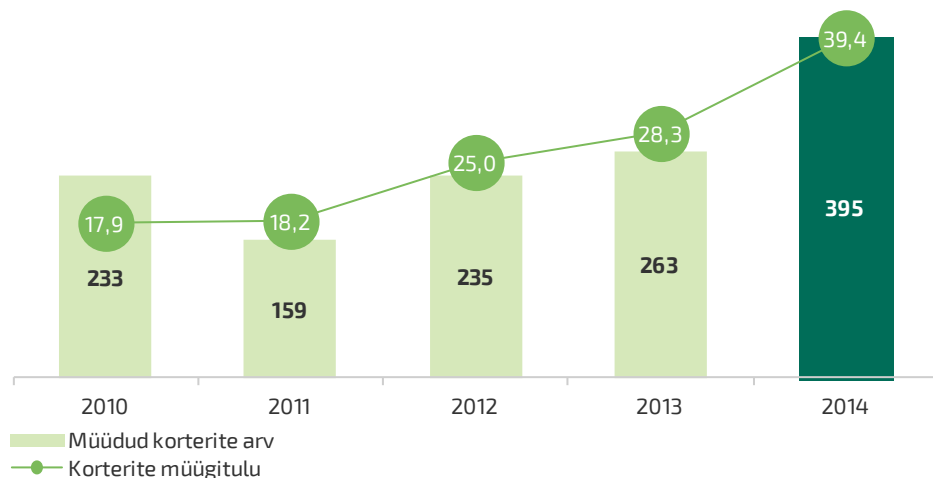
BRUTOKASUM

miljonites eurodes



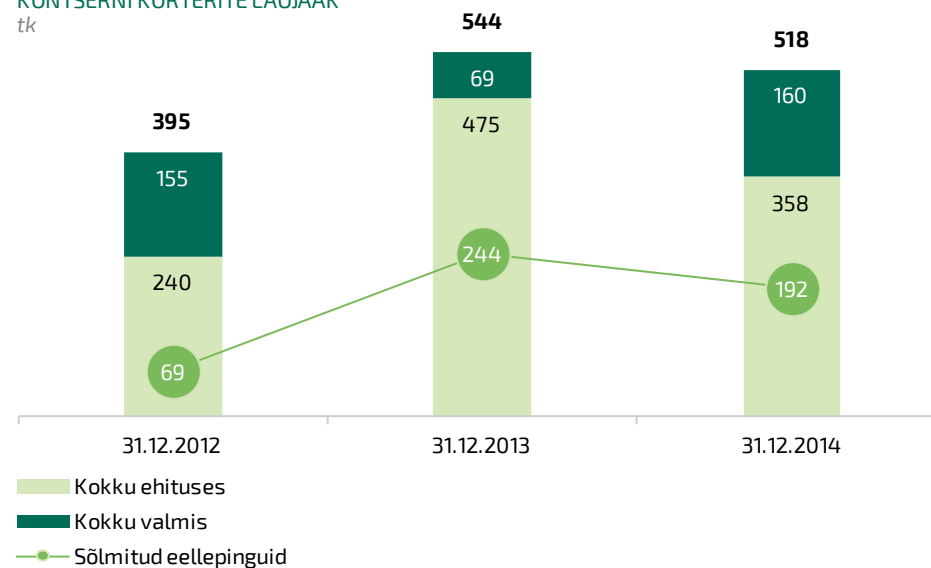
MÜÜDUD KORTERITE ARV / KORTERITE MÜÜGITULU

tk / miljonites eurodes



KONTSERNI KORTERITE LAOJÄÄK

tk



TÖÖSOLEVAD KORTERIPROJEKTID JA NENDE INDIKATIIVNE VALMIMISAEG

PROJEKT	OMAAVALITSUS/RIIK	VALMIMISAEG	MÜÜMATA KORTERITE ARV*	SH. EELLEPINGUTEGA KAETUD
Grostonas 17	Riia, Läti	Valmis	1	-
Mokslininku I etapp	Vilnius, Leedu	Valmis	2	2
Mokslininku II etapp	Vilnius, Leedu	Valmis	4	-
Vana-Kalamaja 31/Suur-Laagri 2 **	Tallinn, Eesti	Valmis	2	1
Grostonas 19	Riia, Läti	Valmis	39	16
Paepargi 17, 19, 21 **	Tallinn, Eesti	Valmis	13	8
Kentmanni 6 ***	Tallinn, Eesti	Valmis	84	83
Pärna allée 10 **	Tartu vald, Eesti	Valmis	7	-
Pärna allée 9 *	Tartu vald, Eesti	Valmis	8	-
			160	110
Grostonas 21	Riia, Läti	2015. aasta kevad	125	34
Rästa 18 **	Tallinn, Eesti	2015. aasta lõpp	47	26
Fiziku **	Vilnius, Leedu	2015. aasta lõpp	38	2
Kraziu **	Vilnius, Leedu	2015. aasta lõpp	28	7
Paepargi 49 **	Tallinn, Eesti	2015. aasta lõpp	60	13
Pärna allée 11 **	Tartu vald, Eesti	2015. aasta suvi	24	-
Pärna allée 12 **	Tartu vald, Eesti	2015. aasta suvi	36	-
			358	82
Kokku			518	192

* Valmis korterite osas on näidatud müümata ja klientidele üleandmata korterite arv.

** Projekt käivitatud 2014. aastal.

*** Projekti osas saadi 2014. aasta lõpul osaline kasutusluba, lõplik kasutusluba saadi 2015. aasta I kvartalis.

Valdkonna kasumlikkust on 2014. aastal positiivselt mõjutanud realiseeritud arendusprojektide ja kinnistute allahindluste netomuutus summas 0,5 mln eurot, mis on ühekordse iseloomuga.

Perioodi lõpus on Merko Ehitus kontsernil varudes 110 valmishititud korterit (92 Eestis, 16 Lätis ja 2 Leedus) ja 82 ehitusjärgus olevat korterit (39 Eestis, 34 Lätis ja 9 Leedus), mille osas on eelleping sõlmitud, kuid mille lõplik müügivormistamine ning üleandmine ei ole klientidele veel toimunud. Seda põhjusel, et arendusobjekt on veel ehituses või objekt on saanud valmis käesoleva aruande perioodi lõpus ning müügitehingud ei ole veel kõik lõplikult vormistatud. Seisuga 31. detsember 2014 oli Merko Ehitus kontsernil aktiivselt müügis kokku 326 korterit (31. detsember 2013: 300 korterit), mille kohta ei ole eellepinguid sõlmitud ning millest 50 on valmis ehitatud (22 Eestis, 24 Lätis ja 4 Leedus) ja 276 ehitusjärgus (128 Eestis, 91 Lätis ja 57 Leedus).

2014. aastal käivitasime Baltikumis kokku 369 korteri ehituse (2013. aastal vastavalt: 409 korteri ehituse). Kohe 2015. aasta alguses käivitasime Tartu mnt 52 arendusprojekti I etapi (103 korterit), mille ettevalmistus toimus 2014. aastal ning mis annab ehitusega alustatud korteritele koguarvuks 472. 2014. aastal on kontsern investeerinud kokku 46,9 mln eurot 2014. aastal käivitatud uutesse arendusprojektidesse ja juba töös olevatesse projektidesse. Jätkame investeerimist elukondliku kinnisvara projektidesse ning 2015. aastal on kontsernil sõltuvalt korterituru arengutest plaanis alustada Balti riikides ligikaudu 450-500 uue korteri ehitusega. 2015. aastal on kontsern kavandanud investeeringuid nii varem alustatud töösolevatesse projektidesse kui 2015. aastal käivitatavatesse uutesse arendusprojektidesse suurusjärgus 45-50 miljonit eurot.

2014. aasta jooksul oleme taaskäivitanud kokku neli Tartus aastast 2007 külmutatud arendusprojekti:

- I kvartalis Pärna allee 10 arendus Tartu vallas (müüdavate korterite arv 42);
- II kvartalis Pärna allee 9 arendus Tartu vallas (müüdavate korterite arv 28);
- IV kvartalis Pärna allee 11 arendus Tartu vallas (müüdavate korterite arv 24);
- IV kvartalis Pärna allee 12 arendus Tartu vallas (müüdavate korterite arv 36).

Kontserni üheks eesmärgiks on mõõduka kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilset, turutingimusi arvestavat arendusprojektide varu. 31. detsember 2014 seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga maid summas 55,2 mln eurot (31.12.2013: 39,1 mln eurot).

KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI 31.12 SEISUGA

miljonites eurodes

	31.12.2014	31.12.2013
Eesti	14,2	15,7
Läti	36,8	21,8
Leedu	4,2	1,6
Kokku	55,2	39,1

Seoses 25%lise osaluse omandamisega ühissetevõttes SIA Zakusala Estates 2014. aastal, peale mida muutus SIA Zakusala Estates tütarettevõtteks, kajastub alates 2014. aastast varudes maa õiglasest väärtusest 14,9 mln eurot (lisa18). 2014. aasta jooksul on kontsern otnud uusi kinnistuid Leedus soetusmaksumus 3,2 mln eurot (2013: 2,1 mln eurot). Täiendavalt realiseeris kontsern 2014. aastal optsioonilepingu Tallinnas asuva Rästa 18 kinnistu omandamiseks summas 1,2 mln eurot. Kontsern otsib arendamise eesmärgil soetamiseks uusi potentsiaalseid kinnistuid eelkõige Eestis ja Leedus. 2015. aasta I kvartalis soetas kontsern arendustegevuse eesmärgil kaks kinnistut aadressil Pärnu mnt. 328 ja 328a, Tallinnas soetusmaksumus 1,9 mln eurot.

2014. AASTAL VALMINUD OBJEKTIDE ISELOOMULIKUD ANDMED

PROJEKT	ASUKOHT	SUURUS
Tedre 55	uus Tallinn, Eesti	3 115 m ² , 47 korterit
Vana-Kalamaja 31/Suur-Laagri 2	uus Tallinn, Eesti	873 m ² , 12 korterit
Pallasti 48, 50	uus Tallinn, Eesti	2 573 m ² , 46 korterit
Paepargi 17, 19, 21	uus Tallinn, Eesti	3 103 m ² , 54 korterit
Pärna allee 7	uus Tartu vald, Eesti	1 680 m ² , 28 korterit
Pärna allee 9	uus Tartu vald, Eesti	1 681 m ² , 28 korterit
Pärna allee 10	uus Tartu vald, Eesti	2 538 m ² , 42 korterit
Grostonas 19	uus Riia, Läti	6 286 m ² , 82 korterit
Mokslininku II etapp	uus Vilnius, Leedu	3 066 m ² , 54 korterit

2014. aastal valminud objektidel oli kokku 393 korterit, millest aastavahetuse seisuga on müüdud 320 korterit ning millele lisanduvad 25 korterit mille osas eelleping sõlmitud, kuid mille lõplik müügivormistamine ning üleandmine klientidele ei olnud veel toimunud.

VANA-KALAMAJA 31 / SUUR-LAAGRI 2 KORTERELAMUD

Aadress: Vana-Kalamaja 31 ja Suur-Laagri 2, Tallinn

Projektijuht: Marek Kenk

2014. aasta sügisel valmis arhitekt Paavo Kaisi poolt projekteeritud Kalamaja asumile iseloomuliku käekirjaga kaks kolmekorruselist kortermaja brutopinnaga 1601 m². Hoonete keldrikorrus on monoliitbetoonist, esimene ja teine korrus Columbia plokist, vahelaed õõnespaneelidest. Kolmanda korruse välisseina konstruktsioonid on puidust. Fassaad on kaetud puidust laudisega ning kaunistatud reljeefsete puidust detailidega. Mõlemas majas on 12 korterit ning keldrikorrusel kaks äripinda ja panipaigad. Hooned asuvad ühel kinnistul, mida piirab puitlippidest aed ning mille hoovi mahuvad korteriomanike autod, mänguväljak ja lehtla. Eerik Olle ja Ahti Peetersoo poolt loodud sisekujunduses domineerivad heledad toonid, mida vastavalt kliendi soovile täiendavad erineva tooniga tammest laudparkett põrandad. Sise- ja välisused on Kalamajale omased värvitud tahveluksed. Väljast valged puidust aknad on seestpoolt kaetud valge lasuuriga. Treppide astmed on kaetud massiivsete paekivist plaatidega.



TEDRE TN 55 KORTERELAMU

Aadress: **Tedre 55, Tallinn**
Projektijuht: **Indrek Hansen**

Tallinnas Tedre tänav 55 asuv kortermaja brutopinnaga 6500 m² kannab B-klassi energiamärgist. Hoone viiel maapealsel korrusel paikneb 47 korterit, esimesel korrusel lisaks 4 äripinda; maa-alusel korrusel asub autoparkla ning korterite panipaigad. Arhitektuurselt on maja jaotatud kolmeks liftiga trepikojaks. Trepikoja ja lifti tänavapoolne külg on lahendatud klaasiga, mis pakub head vaadet Sõpruse puisteele. Hoone paraadfassaadi ilmestavad lisaks panoraamvaatega liftile ka murtud kivipinnaga välisseinad, mis annavad hoonele omanäolise pinnaviimistluse. Hoone taga asub laste mänguväljak, kus toimuvat on igal korteriomaniikul võimalik jälgida oma telekast.



PAEPARGI KORTERIARENDUSPROJEKT

Adress: Lasnamäe linnaosa, Tallinn

Tallinnas Sikupilli asumis Pae pargi alal kesklinna ja Kadrioru vahetus läheduses asuv Paepargi piirkond on tõhus näide avaliku ja erasektori ehk Tallinna linna ja Merko koostööst, mille tulemusena on kunagine prügimägi ja paekivikarjäär muudetud kaasaegseks ja atraktiivseks elukeskkonnaks ning avalikuks ruumiks. Korrastustööde käigus koguti kokku ca 4000 tonni betoonijäätmeid, mida on kasutatud pargi teede aluste ehituseks, järvest eemaldati mitukümmend kuupmeetrit vanu autorehve ja kolm autot, kokku paigutati ümber ligi 100 000 m³ pinnast. Parki on istutatud 250 puud ning 7500 pöösast.

2014. aasta lõpuks on Paeparki ehitatud üle 160 korteri, hetkel ehituses on 60 ning planeerimisjärgus enam kui 300 korterit. 2014. aastal käivitas Merko Paepargi korteriarenduse neljanda etapi, mis hõlmab liftiga varustatud kolme 14-korruselist maja aadressidel Paepargi 49, 51 ja 53, mille arhitektiks on AB Luhse & Tuhala ning sisearhitektideks Eerik Olle ja Ahti Peeterloo. Praegu on ehituses kolmest majas esimene, Paepargi 49 (<http://www.merko.ee/paepargitornid/>), mis valmib 2015. aasta lõpuks. 14-korruselises majas on 60 korterit, kõrgeimal korrusel on kaks eriti luksuslikku penthouse korterit, mida iseloomustavad kõrged laed, avarad terrassid, suurepärase vaated, jahutussüsteem ja targa kodu lahendus.

Paepargi pakub kaasaegsetele standarditele vastavat elukeskkonda, mille südameks on Pae park ja tiik koos valgutatud purskkaevu ja jalakäijate silla, vaateplatvormide, mängu- ja treeningväljakute ning kergliiklusteedega. Spordisõpradele on asfaltkattega kõnnitee kõrvale rajatud kooremultšiga kaetud suusarada, mida saab suvel tervisejooksu rajana kasutada. Rajatud on ka jõulinnak ja petankiplatsid.





KENTMANNI ELU- JA ÄRIHOONE (valmib lõplikult 2015)

Aadress: Kentmanni 6, Tallinn

Projektijuht: Ahti Suppi

Kentmanni VI on silmapaistev oma eksklusiivse ja väärrika arhitektuuriga. Hoonesse on kolm peamist sissepääsu, mis vastavad oma esinduslikkuselt ümbritseva linnaruumi nõuetele. Hoone mõlemad osad – nii 8- kui 14-korruselise on ühendatud mugava 2-korruselise maa-aluse parklaga. Hoone kahel alumisel maapealsel korrusel asuvad äripinnad, ülejäänud korrustel asub 92 eksklusiivset korterit, mis pakuvad imelisi vaateid vanalinnale, linnasüdamele ning Tallinna lahele.



RÄSTA 18 KORTERMAJA (valmib 2015)

Aadress: Rästa 18, Tallinn
Projektijuht: Indrek Hansen

Tallinnas Kristiine linnaosas aadressil Rästa 18 (www.merko.ee/rasta18) valmib 2015. aasta detsembris 5-korruseline kortermaja 47 korteri ning nelja äripinnaga. Kortereid iseloomustavad avarad planeeringud ja valgusküllased terrassid või rõdud, majas on kolm klaaslifti, panipaigad ning parkimiskohad maa-aluses köetavas parklas. Uus kortermaja kerkib Merko poolt arendatud ja ehitatud Tedre 55 kortermaja kõrvale ning tegemist on sarnase arhitektuurse lahendusega, ent peegelpildis majaga.



KRAŽIŲ NAMAI KORTERELAMUPROJEKT (valmib 2015)

Aadress: 9 Kražių tn, Vilnius
Projektijuht: Kęstutis Matulevičius

Vilniuse südalinna vanalinna läheduses asuva Kražių Namai korteriarendus (www.kraziu.lt) koosneb kahest kolmekordsest hoonest, milles on kokku 27 korterit. Tegemist on ühtede esimeste A-energiaklassiga kortermajadest Leedus. Kortereid iseloomustavad tänu A-energiaklassile madalad küttekulud ning igal korteril on rõdu või terrass. Parkimiskohad ja panipaigad asuvad hoone maa-alusel korrusel. Privaatsust ja turvalisust lisavad nelja korteriga trepikojad ning maju ümbritsev lukustatud siseõu.



FIZIKŲ KORTERIARENDUSPROJEKT (valmib 2015)

Aadress: Fizikų tēnav, Vilnius
Projektijuht: Kęstutis Matulevičius

Vilniuses asuv Fizikų korteriarendusprojekt (www.fizikunamai.lt) hõlmab 6- ja 5-korruselist maja, millesse tuleb kokku 108 korterit. Kortereid iseloomustavad Leedu kortermajades arendajate poolt siiani väga vähe kasutatud efektiivne soojustagastusega ventilatsioonisüsteem, puidust aknad, avarad planeeringud ning valgusküllased rõdud. Kortermajadel on lift, panipaigad ning parkimiskohad maa-aluses garaažis ja õueparklas. Fizikų arendusprojekt asub UAB Merko Bustas poolt ehitatud Bajorų dominija korteriarenduse kõrval. Alustatud on kahest majast esimese 38 korteriga maja ehitust, mille valmimine on planeeritud 2015. aasta sügisesse.



MOKSLININKŲ KORTERELAMUD

Address: Mokslininkų tēnav, Vilnius
Projektijuht: Kęstutis Matulevičius

Bajorų Dominija on uus modernne elamukvartal, mis asub linnakärast eemal metsa läheduses. Arenduse raames valmis kolm 3-korruselist kortermaja, kus on valminud kokku 122 korterit, lisaks 63 parkimiskohta autodele ja 39 kohta jalgratastele.



MUUD

Ärsegment muud hõlmab kaevandamisest saadud karjääri materjalide müüki, seadmete renti, konsultatsioone, ehituse järelevalvet ja muid põhitegevusega mitteseotud tehinguid.

miljonites eurodes

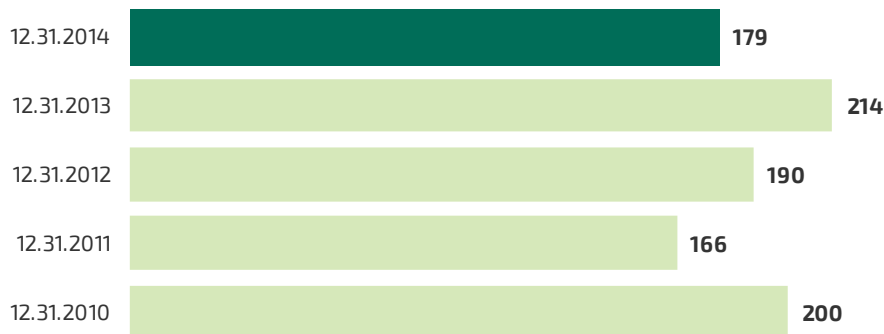
	2014	2013	MUUTUS
Müügitulu	1,5	1,1	+33,4%
Osakaal kogu müügitulust	0,6%	0,5%	+38,9%
Brutokasum (-kahjum)	(0,2)	(0,3)	-37,8%
Brutokasumimarginaal	-14,0%	-29,9%	-53,4%

Segmendi muud müügitulud olid 2014. aastal 1,5 mln eurot, mis olid võrreldes 2013. aastaga 33,4% kasvanud. 2014. aasta tervikuna lõpetas antud segment brutokahjumiga summas 0,2 mln eurot, mis tuleneb peamiselt kaevandatud varude allahindlustest.

LEPINGUTE PORTFELL

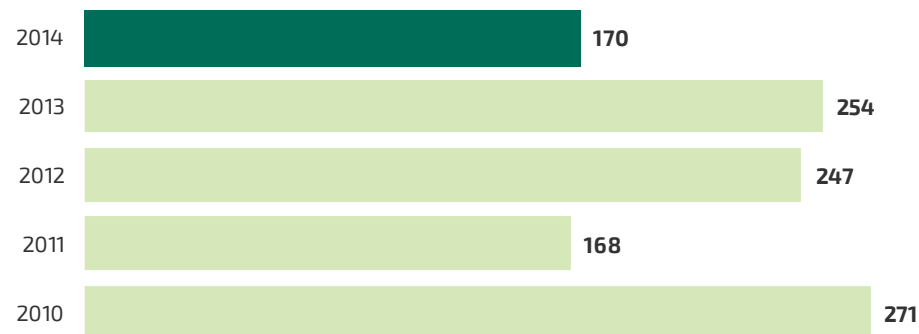
31.detsember 2014 seisuga oli kontserniteostamata ehituslepingute portfelli (ilma omaarendusteta) 179,1 mln eurot võrreldes 213,7 mln euroga 31. detsember 2013. Lepingute portfellis ei kajasta kontsern omaarenduslikke elamuehitusprojekte ning kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid töid.

TEOSTAMATA TÖÖDE JÄÄK
miljonites eurodes



2014. aastal sõlmiti uusi ehituslepinguid 170,4 mln euro ulatuses (ei sisalda omaarendusi) võrreldes 254,4 mln euroga eelmisel aastal.

SÕLMITUD UUSI LEPINGUID
miljonites eurodes



SUUREMAD 2014. AASTAL SÕLMITUD EHITUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EURO
Tallinna trammiliini nr 4 taristu projekteerimine ja rekonstrueerimine	Eesti	detsember 2015	26,0
E20 maantee Tallinn-Narva Kodasoo-Läsna lõikude rekonstrueerimistööd	Eesti	september 2015	5,7
Suur-Sõjamäe tänava rekonstrueerimine Tallinnas	Eesti	juuni 2015	2,9
13-korruselise büroohoone projekteerimis- ja ehitustööd Tallinnas, Ülemiste City's	Eesti	suvi 2016	17,4
Logistikakeskuse projekteerimis- ja ehitustööd Maardus	Eesti	veebruar 2016	6,0
			58,0
Riia Riikliku Tehnikumi koolikompleksi ehitustööd	Läti	juuni 2015	4,8
Riias asuva prügila rekultiveerimise ja ehitustööd	Läti	jaanuar 2016	6,5
Eramajade arenduspiirkonna territooriumi insenertehnilised ettevalmistustööd Riias	Läti	oktoober 2015	4,1
			15,4
Klaipeda kõrgepinge alalisvoolu konverteralajaama üldehitustööd	Leedu	detsember 2015	6,0
Korterelamu projekteerimis- ja ehitustööd Saltiniu Namai elamukompleksis	Leedu	detsember 2015	2,9
Rahvusvahelise Ameerika Kooli spordihalli ehitustööd	Leedu	august 2015	2,2
Üheksast hoonest koosnev büroopindadega elamukompleks ehitustööd Vilniuses	Leedu	jaanuar 2017	15,0
			26,1
Kokku			99,5

Bilansipäevajärgselt on kontsern sõlminud ühe suurema ehituslepingu:

- 17. veebruaril 2015 sõlmis AS Merko Ehitus tütarettevõtte Lätis, SIA Merks, SIA Vastint Latvia'ga lepingu kuuekorruselise multifunktsionaalse hoone ehitustööde teostamiseks aadressil Antonijas tänav 17A, Riia, Läti. Lepingu maksumus on ligikaudu 11,4 miljonit eurot. Tööd algavad 2015. aasta veebruaris ning tööde üleandmise tähtaeg on 2016. aasta juuli.

Sõlmitud lepingute portfelli (ilma omaarendusteta) jagunes tellijate lõikes aastavahetuse seisuga järgmiselt: avalik sektor 46,5% ja erasektor 53,5% (31.12.2013: avalik sektor 57,7% ja erasektor 42,3%). 2014. aastal sõlmitud lepingutest moodustasid nii riiklikud kui eratellimused suures piires võrdse osa. Samas ei ole aasta kokkuvõttes eratellijate lepingute võitmine loodetud mahus õnnestunud. Eelkõige kõige tihedama konkurentsiga üldehituse segmendis tehakse täna turul konkurentide poolt agressiivseid pakkumisi, millega kaasnevad riskid nii tellijale kui ehitajale. Arvestades eelmise EL-i rahastamisperioodi lõppemist ja käesoleva EL-i rahastamisperioodi algusfaasi, prognoosime 2015. aasta osas riigihangete mahu jäämist eelmise aasta tasemele või mõningast vähenemist. Eeldame, et riigihangete maht hakkab Balti riikides taas kasvama 2015. aasta lõpus või hiljemalt 2016. aasta alguses ning ehitusse jõuavad antud projektid alates 2016. aastast. Seoses sellega on lepingute portfelli hoidmine 2014. aasta tasemel või selle kasvatamine kontserni jaoks suur väljakutse.

Traditsiooniliselt on Eesti ehitustegevuse osakaal olnud kontserni müügituludes kõige kõrgem. Arvestades Eesti ehitusturu nõrku kasvuväljavaateid, on kontserni eesmärgiks jätkuvalt suurendada ehitustellimuste mahtu väljaspool Eestit. Seega jälgime tähelepanelikult arenguid ja võimalusi nii Baltikumis kui Põhjamaades. AS Merko Ehitus Eesti on 2014. aastal valikuliselt ja projektipõhiselt alustanud osalemist Soome, Rootsi ja Norra ehitushangetel, omandamaks kogemust ja teadmisi nimetatud riikides seatud tingimustest ja nõudmistest ehitusettevõtte hangetel kvalifitseerumiseks, samuti riskidest, hindamaks oma võimalikke konkurentsieeliseid nimetatud turgudele sisenemiseks.



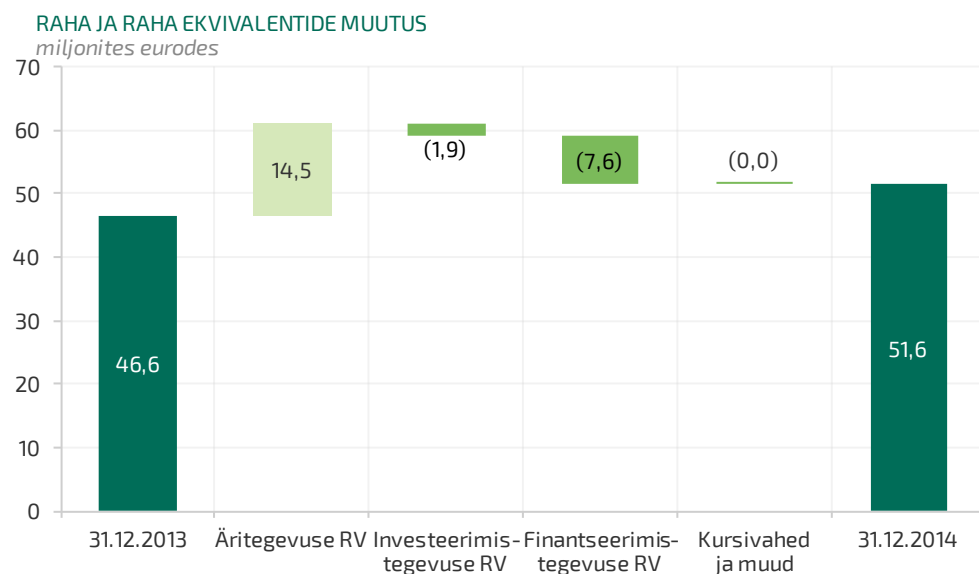
NOVEMBRIS 2014 SÕLMISID AS MERKO EHITUS EESTI JA AS MAINOR ÜLEMISTE LEPINGU BÜROOHOONE PROJEKTEERIMIS- JA EBITUSTÖÖDEKS AADRESSIL SEPISE 9 / VALUKOJA 8, TALLINN, EESTI. ESINDUSLIK 13 MAAPEALSE JA ÜHE MAA-ALUSE KORRUSEGA NING ENAM KUI TUHANDE TÖÖKOHAGA BÜROOHOONE HAKKAB KANDMA EESTI ASTROFÜÜSIK ERNST ÖPIKU NIME.

RAHAVOOD

Merko Ehitus kontserni 2014. aasta lühiajaliste investeeringute ning rahaliste vahendite muutus oli +5,0 mln eurot ning 31. detsembri 2014 seisuga oli kontserni arvelduskontodel ja tähtajalistel hoiustel rahalisi vahendeid summas 51,6 mln eurot (31.12.2013: 46,6 mln eurot). Aastaga on kontserni rahaposition tugevnenud.

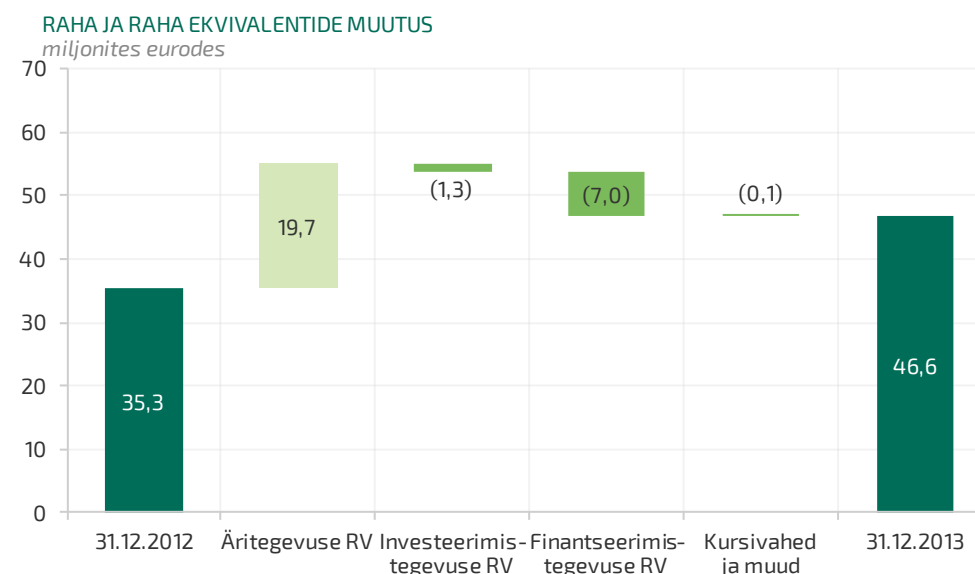
2014. aasta äritegevuse rahavoog oli positiivne 14,5 mln eurot (2013. aasta: positiivne 19,7 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 1,9 mln eurot (2013. aasta: negatiivne 1,3 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 7,6 mln eurot (2013. aasta: negatiivne 7,0 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogu mõjutasid enim ärikasum 14,0 mln eurot (2013. aasta: 12,3 mln eurot), valmidusastme meetodil tulu korrigeerimise negatiivne muutus 0,2 mln eurot (2013. aasta: positiivne muutus 4,7 mln eurot), eraldiste positiivne muutus 1,3 mln eurot (2013. aasta: positiivne muutus 1,6 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete positiivne muutus 12,7 mln eurot (2013. aasta: negatiivne muutus 6,2 mln eurot), varude negatiivne muutus 14,8 mln eurot (2013. aasta: negatiivne muutus 4,9 mln eurot) ja äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete positiivne muutus 0,3 mln eurot (2013. aasta: positiivne muutus 10,2 mln eurot, sh oli oluline positiivne osakaal korteriarenduste ettemaksete laekumisel).



Aruandeperioodi äritegevuse rahavoogudele omab negatiivset mõju peamiselt varude muutus (14,8 mln eurot), mis tuleneb kontserni suurenenud korteriarenduste mahtudest ning nende järk-järgulisest valmimisest (Grostonas 21 Riias ja Kentmanni 6 Tallinnas) ja uute kinnistute soetamisest. Nimetatud negatiivset muutust katavad osaliselt korterite eelmüükidest ja ehitusteenuste tellijatelt saadud ettemaksed ja muud võlad, mis on siiski 9,9 mln eurot madalamad võrreldes eelmise aasta sama perioodiga.

Kontserni äritegevuse rahavoogudes on jätkuvalt tellimused (sh nii riiklikud kui ka eratellimused), kus maksetähtajad on pikad (lepingu järgselt keskmiselt 56 päeva peale tööde akteerimist) ning püsiv täiendav koormus käibevahenditele, sh optimaalsele rahavoogude juhtimisele. Seda eriti arvestades Läti ja Leedu ehitusmahtude suurenemist ning täiendavate käibevahendite vajadust. Äritegevusest tulenevate rahavoogude toetamiseks on kontsern kaalutletult kaasanud täiendavaid võõrvahendeid, sh faktooringut. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukalt madalal tasemel (31.12.2014 seisuga 15,1%, 31.12.2013 seisuga 14,8%).



Investeermistegevuse rahavoogudes sisaldub negatiivse rahavoona tütarettevõtte Gustaf Tallinn OÜ müügiga seoses kontsernist välja läinud raha summas 0,4 mln eurot, samuti negatiivne rahavoog vähemusosaluse väljaostmisest tütarettevõttes AS Gustaf summas 0,1 mln eurot ning tütarettevõtte UAB Timana (seotud uue kinnistu ostuga Leedus) soetamisest summas 0,3 mln eurot. Täiendavalt mõjutas investeermistegevuse rahavoogu negatiivne rahavoog põhivara soetustest 1,5 mln eurot (2013. aasta: 0,8 mln eurot) ning positiivne rahavoog põhivara müügist 0,1 mln eurot (2013. aasta: 0,9 mln eurot). 2013. aasta investeermistegevuse rahavoogu mõjutasid negatiivselt kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused summas 1,1 mln eurot ning muude investeeringute soetus summas 0,3 mln eurot. Põhivaradesse on investeeritud peamiselt teedeehitusvaldkonna masinapargi uuendamise eesmärgil.

Finantseermistegevuse rahavoost moodustasid suurima negatiivse rahavoo dividendimakse summas 7,3 mln eurot (2013. aasta: 5,3 mln eurot) ning käibevahendite laenu ennetähtaegne tagasimakse summas 3,5 mln eurot, mille asemel sõlmis kontsern arvelduskrediidi lepingu limiidiga 3,5 mln eurot. Arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude saldo moodustas positiivse rahavoo netosummas 4,9 mln eurot (2013. aasta: negatiivne rahavoog netosummas 1,0 mln eurot), projektipõhiselt pikaajaliste kinnisvarainvesteeringute tagatisel saadud laenude tagasimakseid teostati summas 0,6 mln eurot (2013. aasta: positiivne rahavoog netosummas 1,9 mln eurot), faktooringud summas 0,0 mln eurot (2013. aasta: negatiivne rahavoog summas 1,5 mln eurot) ning kapitalirendi põhiosa tagasimaksed summas 1,1 mln eurot (2013. aasta: 1,2 mln eurot). Kontsern ei ole täna kaasanud pangalaene kõikide käimasolevate arendusprojektide finantseerimiseks, seda just Eestis, kus paljud eelmüügid on vormistatud juba ehituse algaasis.

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

		2014	2013	2012
Kasumiaruande kokkuvõte				
Müügitulu	mln eurot	252,3	262,7	249,1
Brutokasum	mln eurot	24,7	22,7	17,9
Brutokasumimarginaal	%	9,8	8,6	7,2
Ärikasum	mln eurot	14,0	12,3	8,8
Ärikasumi marginaal	%	5,5	4,7	3,5
Kasum enne maksustamist	mln eurot	13,3	11,1	7,9
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	5,3	4,2	3,2
Puhaskasum	mln eurot	12,3	10,4	7,6
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	12,4	10,4	7,6
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	(0,1)	0,0	0,0
Puhaskasumimarginaal	%	4,9	4,0	3,1
Muud kasumiaruande näitajad				
EBITDA	mln eurot	16,4	15,1	11,4
EBITDA marginaal	%	6,5	5,7	4,6
Üldkulud müügitulust	%	4,9	4,7	4,5
Tööjõukulud müügitulust	%	11,9	11,8	11,2
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	319	308	278
MUUD OLULISED NÄITAJAD		31.12.14	31.12.13	31.12.12
Omakapitali tootlus	%	10,1	8,8	6,8
Varade tootlus	%	5,0	4,4	3,4
Investeeringut kapitali tootlus	%	8,8	8,0	6,0
Omakapitali määr	%	51,0	50,9	52,0
Laenukohustuste määr	%	15,1	14,8	15,8
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,3	2,0	2,1
Maksevõime kordaja	korda	1,1	1,1	1,1
Debitorse võlgnevuse käibevälde	päeva	56	58	58
Tarnijate käibevälde	päeva	39	43	47
Keskmine töötajate arv (kontsernis)	inimest	790	853	895
Teostamata tööde jääk	mln eurot	179,1	213,7	189,9

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 138.

RISKIDE JUHTIMINE

Riskide juhtimine on osa strateegilisest juhtimisest ning on ettevõtte igapäevategevuselahutamatuks osaks. Riskide juhtimisel on ettevõtte peamiseks eesmärgiks määratleda suuremad ja olulisemad riskid ning optimaalselt juhtida nimetatud riske selliselt, et ettevõtte saavutaks oma strateegilised ja finantsilised eesmärgid. Ettevõtte peab oluliseks hinnata grupi riske agregeeritult, mitte üksiku riski mõjufaktoritest tulenevalt. Pideva tähelepanu pööramine riskide juhtimisele võimaldab välistada või minimeerida võimalikku majanduslikku kahju. Olulisemateks riskideks peab ettevõtte: tururiski, tegevusriski ja finantsriske, mis hõlmab omakorda intressiriski, valuutariski, krediidiriski, likviidsusriski, omakapitali riski ja juriidilisi riske. Finantsriskide detailne kirjeldus on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisas 35.

Lähtuvalt kontserni bilansistruktuurist ja positsioonist turul ei oma aruande koostamise seisuga ükski nimetatud riskidest olulist mõju.



ETTEVÕTE JUHIB RISKE NII, ET ETTEVÕTE SAAVUTAKS OMA STRATEEGILISED JA FINANTSILISED EESMÄRGID.

Riskijuhtimist koordineerib kontsernis juhatus. Iga kontserni tütar-ettevõtte juhatus omakorda arendab, juurutab ja hoiab töökorras ettevõtte tegevusi katvaid protsesse kontserni tegevust ja tulemusi mõjutavate oluliste riskide juhtimiseks. Iga kontserni ettevõtja ja äriüksus peab tagama, et lähtuvalt talle seatud eesmärkidest on riskid jooksvalt juhitud. Riskide võtmine on äritegevuse normaalne osa, kuid seejuures tuleb olla veendunud, et riski realiseerumisel oleks endiselt tagatud ettevõtja ja äriüksuse strateegiast tulenev eesmärgipärane ja jätkusuutlik tegevus. Kontsernis hinnatakse kaalutletult nii jooksvat äritegevust kui ka arendusprojekte mõjutavaid riske.

MERKO EHITUS JAGAB RISKID NELJA PÕHIKATEGOORIASSE:



ÄRIRISK

Kontsern võtab kaalutletult riske eesmärgiga kasvatada tulusid. Suurimad äritegevuse riskid seonduvad Merko Ehituse jaoks sisenemisega uutele turgudele ja valdkondadesse, olemasolevate varude ja investeringute haldamisega ning sõlmitud ehituslepingute täitmisega. Ehitustegevuse üheks eripäraks on asjaolu, et sõlmitud lepingute täitmine on pikaajaline 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 tagasilööride ja tõusude osas.

Mitmel eri turul tegutsemine toob kaasa vajaduse orienteeruda eri riikide keskkonnas. Peamised valdkonnad, millele tähelepanu tuleb pöörata, on eri riikide majanduste erinev tsüklilisus ning juriidilised, kultuurilised ja poliitilised erisused. Merko Ehituse peamine eesmärk on laiendada uutesse valdkondadesse turgudel, kus juba täna tegutsetakse. Uutele turgudele sisenedes tehakse enne lõpliku investeerimisotsuste vastuvõtmist kohalikud tavad ja eripärad põhjalikult selgeks ning veendutakse, et keskkond oleks piisavalt stabiilne ja kompetentne meeskond komplekteeritud.

Investeeringute vaatevinklist on peamised riskid seotud kinnistute portfelliga ning arendusprojektide realiseerimisega. Merko Ehitus viib kinnisvara arendusprojekte läbi tervikliku protsessina, mis hõlmab kõiki tegevusi alustades kinnistu ostust, detailplaneeringuga seotud menetlustest, projekteerimise ja ehitamise korraldamisest ning lõppedes valmis korterite müügiga kliendile ja garantiiaja teenindusega. Kontsernis on kasutusel ühtsed põhimõtted kinnisvara arendusprojektide läbiviimiseks tagamaks kogu kontsernis aastatega kogunenud parima praktika rakendamine. Merko Ehitus analüüsib pidevalt oma olemasolevat arenduspotentsiaaliga maade varu, veendumaks, et portfellis on piisavalt kinnistuid turule sobivate arenduste läbiviimiseks. Investeeringud uutesse kinnistutesse summas kuni 3 mln euro otsustatakse reeglina tütarettevõtete nõukogude tasandil ning kinnitatakse täiendavalt kontserni nõukogu tasandil.

TURURISK

Oluliselt rohkem on hakatud tähelepanu pöörama võimalikule ehitussektori sisendhindade suurele volatiilsusele, mis võib muuta uute projektide eelarvestamise ja projektide planeeritud kuludega valmishitamise keeruliseks

ning tuua endaga kaasa täiendava riski fikseeritud hindadega ehituslepingute teostamisel ning hinnasurve projektide kasumlikkusele. Seetõttu jälgitakse hoolikalt majandusarengut tervikuna ning välditakse juba pakkumise faasis liigsete hinnariskide võtmist.

Üheks peamiseks kinnisvara väärtusest tingitud tururiski kandjaks on Merko Ehitus kontsernis elamuarendusvaldkond. Kinnisvaraturg on muutunud selektiivsemaks ning enne iga projekti alustamist on riskide hindamisel olulisel kohal projekti asukoht, arendusmaht, plaanilahendused ning sihtgrupp. Arvestades madalat laenuintresside keskkonda ja piiratud pakkumist uute korterite turul viimase kolme aasta jooksul, on nõudlus ja tehinguaktiivsus korteriturul mõõdukalt kasvanud. Tänu kinnisvaraturu selektiivsusele on olulisel kohal uutele arendusprojektidele vastavas piirkonnas õige müügihinna määramine. Piirkonna hinnariski maandamiseks analüüsitakse pidevalt nii enda kui avalikest allikatest kättesaadavat hinnastatistikat.

Tururisk, mis on osaliselt seotud finantsriskidega hõlmab ka valuutariski ja intressiriski. Nimetatud riskide analüüs on välja toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 35.

FINANTSRISK

Finantsriskid seisnevad muuhulgas piisava kapitaliseerituse ning finantseerimisega seotud riskides, valuuta-, intressi- ja krediidiriskis. Finantsriske hallatakse läbi raamatupidamise ja finants eeskirjade nagu ka auditi. Merko Ehituse rahavoogude planeerimise eest vastutab lõppinstanttsina kontserni finantsosakond, mis jälgib pidevalt eri tütarettevõtete rahaposisioone ja projektsioone. Kontsernis on kehtestatud regulaarne eelarvestamise protseduur, mille kohaselt uuendatakse minimaalselt neli korda aastas kontserni aasta prognoose.

KREDIIDI-, LIKVIIDSUS- JA JURIIDILISTE RISKIDE analüüsi leiab raamatupidamise aastaaruande lisast 35.

TEGEVUSRISK

Tegevusriskid on ebapiisavatest või mittetoimivatest protsessidest, inimestest, seadmetest, süsteemidest või välistest sündmustest tingitud riskid. Tegevusriskide juhtimise peamine eesmärk on vähendada soovimatute sündmuste mõju.

Eesmärgi saavutamiseks tegeleb kontsern sisemiste protsesside ja kontrollisüsteemide arendamisega. Tagamaks kontserni projektijuhtimise kõrge tase tegeletakse pidevalt projektimeeskondade koolitamisega, parendatakse äriprotsesse ja jälgitakse tulemusi.

Kontserni tegevusvaldkonda arvestades on tegevusriskide juhtimisel äärmiselt oluline jätkuv ohutusstandardite ja -regulatsioonide täiustamine ja rakendamine ning järelevalve suurendamine keskkonnanõuete täitmise üle. Tegevusriskide juhtimise üheks vahendiks on kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimise süsteemide juurutamine. Ehituse tööohutuse ja keskkonnaga seotud riske hinnatakse ja juhitakse kõikides kontserni üksustes ja kõikides protsessifaasides. Kontserni suuremates ehitusvaldkonna ettevõttes on juurutatud ISO 9001/14001 juhtimissüsteemid ning ASides Merko Ehitus Eesti, Merko Infra, Merko Tartu ning Läti ja Leedu tütarettevõtetes töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem OHSAS 18001. Kontsernis töötab 10 (2013: 10) täiskohaga kvaliteedispetsialisti, kelle tööülesandeks on kvaliteedi, tööohutuse ning juhtimissüsteemide arendamine ning nende toimimise tagamine.

Tegevusriskidetäiendavaks maandamiseks kasutatakse kindlustust, eririskide puhul, mille maandamiseks puuduvad muud võimalused. 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 kontserni ettevõtte või tema alltöövõtja poolt tekitatud kahjud summas kuni 9,6 mln eurot. Objektidele, mille maksumus ületab 9,6 mln eurot või millele aastane poliis ei laiene (vesiehitus, raudtee-ehtus, sillad jne), kaardistatakse riskid täiendavalt ja igale objektile sõlmitakse selle eripära arvestav kindlustusleping. Projekteerimise töövõtulepingute sõlmimisel nõutakse alltöövõtjatelt 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. 2014. aastal esitati kindlustusseltsidele hüvitistaotlusi summas 0,85 mln eurot (2013. aastal: 0,90 mln eurot), millest saadi kindlustushüviti summas 0,83 mln eurot (2013. aastal: 0,08 mln eurot).

Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiieraldis. 2014. aastal moodustati kontsernis garantiieraldisi kogusummas 1,09 mln eurot (2013. aastal: 0,82 mln eurot) ning tehti väljamakseid 0,76 mln euro ulatuses (2013. aastal: 0,62 mln eurot). Aasta



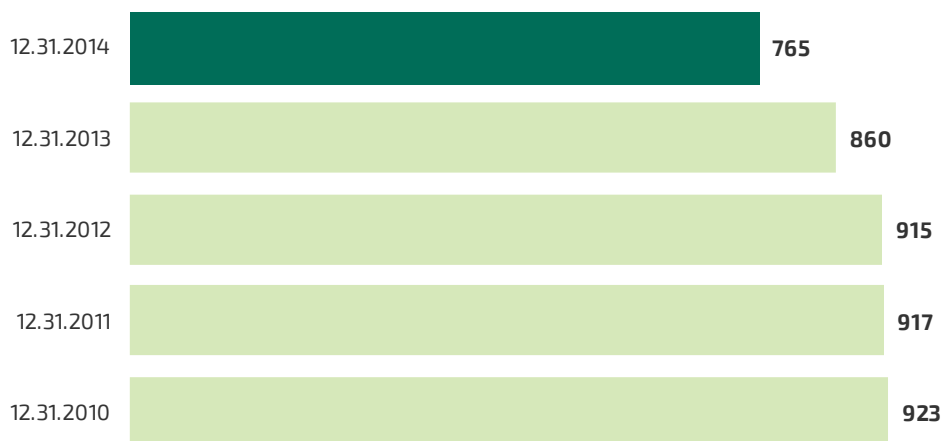
lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 2,10 mln eurot (31.12.2013: 1,81 mln eurot). Alltöövõtjate poolt tehtud tööde osas kõrvaldavad garantiiajal ilmnevad vead alltöövõtjad. Kriitiliste töövõttude puhul on töövõtulepingust tulenevate töövõtja lepinguliste kohustuste täitmine tagatud esimesel nõudmisel väljamakstavate pangagarantiidega.

TÖÖTAJAD

Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv vähenenud 95 töötaja võrra (-11,0%) ning seisuga 31. detsember 2014 oli kontsernis 765 töötajat (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad).

2014. aastal on töötajate arv vähenenud tulenevalt insenerehituse valdkonna osakaalu kahanemisest kontserni tööde mahus, samuti seoses tütarettevõtte Gustaf Tallinn OÜ müügi, tütarettevõtte Gustaf OÜ tegevuse ümberkujundamise ja tütarettevõtte AS Vooremaa Teed teehoolduse mahtude vähenemisega. Teisalt on töötajate arv suurenenud Leedus eelkõige tulenevalt ehitusmahtude kasvust.

TÖÖTAJATE ARV
inimest



PERSONALIPOLIITIKA

Merko Ehitus kontsern annab Eestis, Lätis ja Leedus tööd kokku 765 inimesele, mis hõlmab nii kontoritöötajaid, projektjuhte kui objektimeeskonna liikmeid. Pikaajaliste kogemustega oma ala professionaalid on ettevõtte võtmeväärus.

Kontserni personalipoliitika toetab ettevõtte eesmärkide saavutamist, tagades organisatsiooni ja juhtimise järjepidevuse, konkurentsipüsimise, organisatsiooni väärtuse hoidmise ja tõstmise ning pideva pädevuse arendamise.

Arendame vastutustundlikku juhtimist kogu organisatsioonis, juhindudes ettevõtte strateegiast, juhtimissüsteemist, kehtivatest õigusaktidest, eetilistest tõekspidamistest ning hea ühingujuhtimise tavast. Töötajat käsitleme partnerina, kaasates teda otsustusprotsessi ning teadvustades, et otsustamisõigusega kaasneb vastutus. Toetame inimeste tööalaste eesmärkide saavutamist ning ettevõttesiseses karjääri tegemist, soosides tänaste töötajate kandideerimist vabadele või uutele ametikohtadele. Tagame töötaja panusele vastava, õiglase ja konkurentsivõimelise töötasu ning motivatsioonipaketi.

Loomme töötajale tingimused ametialaseks arengu- ja karjäärivõimalusteks, toetades õppimist, erialaste teadmiste ja kogemuste omandamist. Me toetame igat töötajat oma pädevuse ja oskuste täiendamisel.

TÖÖOHUTUS JA TERVIS

Kontserni ehitusettevõtete tegevuse oluliseks aspektiks on alati olnud ohutu töökeskkonna loomine, kus tegutseksid hea väljaõppega, terved ja motiveeritud töötajad – seda nii ehitusplatsidel kui ka büroodes. Seega panustame järjepidevalt ehitustegevuse-eelsesse riskianalüüsi protsessi, et selgitada välja ehitusplatsidel töötajate ühiskaitsevajadused ja abinõud ning nõuded isikukaitsevahendite rakendamiseks. Pidev töötervishoiu- ja tööohutusalane koolitus ja täiendõpe on osa meie personalipoliitikast. Koolitamine tagab teadmised ja oskused ohtude ennetamiseks, analüüsimiseks ning kõige sobivamate tehniliste ja majanduslike lahenduste leidmiseks. 2004. aastast sertifitseeritud, standardile OHSAS 18001 vastav töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem võimaldab ka teostada tõhusat töökeskkonna kontrolli nii ehitusplatsidel kui ka büroos. Kontrollijatele on alati võimaldatud koolitusi ja täiendõpet nõutud pädevuse tagamiseks.

Töö ohuteguritest tulenev perioodiline tervisekontroll töötervishoiupartneri juures aitab ennetada töötajate terviseprobleeme, planeerida ohutumat töökeskkonda või võimaldada töötajatele ettevõtte osalisel toetusel ka vajalikke tervise rehabilitatsioonimeetmeid. Lisaks korraldab ettevõtte töötajatele tasuta vaksineerimisi ning objektidel töötavale personalile tagab loomulikult nõuetekohase ja mugava tööriietuse ja jalanõud.

Pingelist tööd tasakaalustavad isiklik elu ja tervislikud eluviisid. Tervisespordi propageerimiseks ja töövõime säilitamiseks tasume töötajatele spordi- ja tervisetootust. Lisaks on Merko enam kui kümme aastat panustanud Eesti Terviseradade arendamisse – tänaseks on nii Merko töötajatele kui kõikidele teistele tasuta kasutamiseks sada terviserada üle Eesti.

PERSONALI ARENDAMINE JA TUNNUSTAMINE

Töö Merkos nõuab suurt vastutust, samas pakub vaheldust, uusi väljakutseid ning õppimis- ja arenguvõimalusi. Hindame ja toetame töötajate enesetäiendamist ja arengut, pakume erinevaid koolitusi nii ettevõtte sees kui väljas nii meeskonnakoolituse kui individuaalõppe vormis.

Toetame igakülgset töötajate õppetegevust ning tunnustame koolilõpetamist ja diplomi omandamist.

Silmapaistvamate töötajate, meeskonna ning tublima koostööpartneri tunnustamiseks valivad töötajad igal aastal AS Merko Ehitus Eesti Aasta Tegijad. 2014. aastal valiti Aasta Tegijateks järgmised töötajad, meeskond ja koostööpartner:

Aasta Noor Talent	Areenika Tammissaar	Elamuehitusdivisjoni garantiitööde spetsialist
Aasta Kontoritöötaja	Marek Sõrmus	Ehituse ettevalmistuse projektijuht
Aasta Insenerehitaja	Peeter Laidma	Inseneriehitusdivisjoni projektijuht
Aasta Elektriehitaja	Juri Marenkov	Elektritööde osakonna paigaldustööde projektijuht
Aasta Elamuehitaja	Ahti Suppi	Elamuehitusdivisjoni projektijuht
Aasta Üldehitaja	Ahto Aruväli	Üldehitusdivisjoni projektijuht
Aasta Vägi Tegu	Eesti Energia 300 MW Narva elektrijaama üldehitustööd	
	Meeskond:	
	Indrek Moorats	Üldehitusdivisjoni projektijuht
	Maido Puks	Üldehitusdivisjoni objektijuht
	Viktor Stepanenko	Üldehitusdivisjoni objektijuht
	Margus Kana	Üldehitusdivisjoni objektiinsener
	Kermo Kaen	Üldehitusdivisjoni objektiinsener
	Janno Otsmaa	Üldehitusdivisjoni objektiinsener
	Rasmus Raamat	Üldehitusdivisjoni objektiinsener
	Jüri Šuhhalov	Üldehitusdivisjoni eriosade spetsialist
	Andres Aldoja	Üldehitusdivisjoni eriosade spetsialist
	Kai Vähi	Üldehitusdivisjoni projekteerimise juht
	Haide Pertel	Üldehitusdivisjoni objektisekretär
	Marti Russak	Üldehitusdivisjoni objektiinsener
Aasta Koostööpartner	AS Windoor	Koostöö Hilton Tallinn hotelli- ja meelelahutuskompleksi ning Kentmanni 6 korterelamu ehitustel

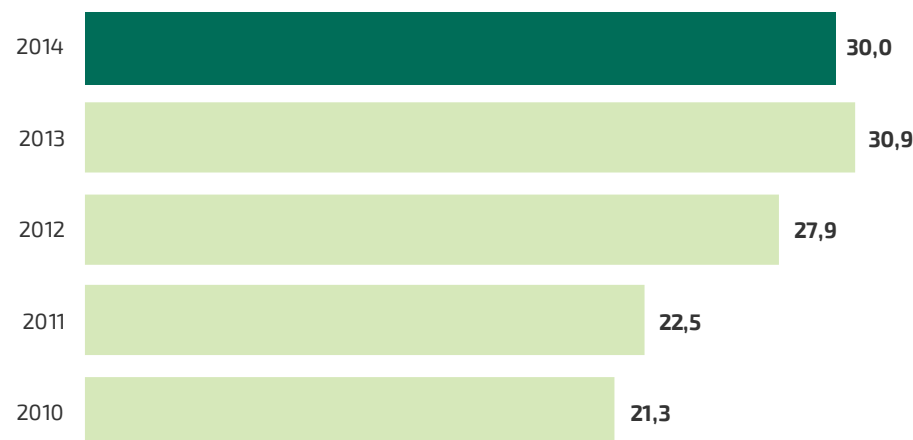
Tähistame koos oma töötajatega nende isikliku elu sündmusi ning töötajatele mõeldud ettevõtte üritustele on kõik teretulnud koos abikaasa või kaaslasega ning pereüritustele kogu perega. Staažikatele töötajatele pakume täiendavaid soodustusi lisapuhkuse näol. Hindame kõrgelt meeskonnatööd ja tugevat tiimitunnet.

TASUSTAMINE

Kontserni eesmärk on maksta oma töötajatele konkurentsivõimelist töötasu. Töötajate ja ettevõtte huve tasakaalustab tulemustest sõltuv tasustamine.

Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu (öötöö, ületundide ja riigipühade eest), puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2014. aasta tööjõukulu oli 30,0 mln eurot (2013. aasta: 30,9 mln eurot), mis vähenes võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 2,9%.

TÖÖJÕUKULU
miljonites eurodes



EETILISED ÄRITAVAD

Merko põhiväärtuste hulka kuulub eetilise äritegevus, mis on pikas perspektiivis oluline edufaktor. Kõrgeid eetilisi põhimõtteid järgides edendame kasumlikku kasvu, võidame oma sidusrühmade usalduse ning toetame ausat konkurentsi ja võrdset kohtlemist. Ebaeetilised äritavad omavad tõsiseid tagajärgi – muuhulgas takistades ausa turu toimimist ning moonutades konkurentsi.

AS Merko Ehitus kontsernis ei tolereerita korruptsiooni selle üheski vormis. Olemevõtnud endale kohustuse teha äri ausalt ja järgida korruptsioonivastaseid seadusi igas riigis kus tegutseme. Juhindume oma tegevuses eetilistest põhimõtetest. Hoolitseme selle eest et meie töötajad tunneksid neid põhimõtteid ning järgiksid neid oma igapäevatoos. Selle hõlbustamiseks on kontsernis kehtestatud Ärieetika koodeks, millega kõik kontserni töötajad on kohustatud tutvuma ning millest kinnipidamine on kohustuslik. Ärieetika koodeks hõlmab muu hulgas, aga mitte ainult, suuniseid järgmistes küsimustes:

- huvide konfliktid;
- konfidentsiaalsuskohustus;
- siseteabe käsitlemine ja siseringitehingud;
- altkäemaks ja korruptsioon;
- võõrustamine ja kingitused;
- konkurentsieeskirjad;
- võrdne kohtlemine;
- vara kaitsmine ja nõuetekohane kasutamine.

Ärieetika teemat on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel <http://group.merko.ee/juhtimine-ja-vastutus/vastutustundlik-ettevõtte/eetilised-aritavad/>. Uue võimalusena 2014. aastast on kõikidel töötajatel, koostööpartneritel ja tellijatel võimalus kindlast või võimalikust ebaeetilisest käitumisest teada anda erinevate anonüümsete kanalite kaudu, millest saab ülevaate kodulehel <http://group.merko.ee/juhtimine-ja-vastutus/vastutustundlik-ettevõtte/teavitamise-kanalid/>. ASi Merko Ehitus rakendatud teavitamise ja info analüüsimise süsteem tagab protsessi igas etapis turvalisuse, konfidentsiaalsuse ja soovi korral vihje tegija anonüümsuse. Iga teavitatud võimalikku rikkumist uuritakse sõltumatu koostööpartneri poolt, kelleks on ASi Merko Ehitus lepinguline koostööpartner Ernst & Young, ning vajadusel rakendatakse kohaseid meetmeid.

Kodulehe ankeedi, vihjetelefoni ja e-maili teel edastatud teated ei jõua otse ASi Merko Ehitus, vaid Ernst & Young edastab kontsernile ainult uurimist vajava vihje sisukokkuvõtte ilma igasuguse viiteta infoallikale. Infot hoiavad konfidentsiaalsena ja kasutavad ainult juhtumi lahendamisele suunatud eesmärgil kontserni vastava ettevõtte juhid ja auditikomitee, kelle poole on vihjega pöördutud.



VIHJEANKEET



E-KIRI



VIHJETELEFON



OTSESUHTLUS

KESKKOND

ISO 14001 standardile vastav keskkonnajuhtimissüsteem on olulise aspektina jätkuvalt tegelema ehitusplatside jäätmekäitlusprobleemidega, pöörates tähelepanu jäätmete liigiti kogumisele seal, kus see on otstarbekas ja jäätmete üleandmisele ainult nendele firmadele, kes omavad vastavaid käitluslitsentse. Hulgaliselt on sellistele firmadele üle antud tööde käigus avastatud reostusega pinnast ja muid ohtlikke aineid sisaldavaid jäätmeid. Ehitusplatsidel on aastaid peetud tekitatud jäätmekoguste üle arvestust ja esitatud Keskkonnaametile ka vastavaid aastaaruandeid.

Keskkonnatundlikes hangetes on alati arvestatud projektide keskkonnamõjude hindamise nõuetega, teostatud vajalikke eeluringuid või viidud läbi asendus-istutusi, kui seda on tinginud ehitusplatsi ettevalmistusel paratamatuks osutunud puude raadamine.

ÜHISKONDLIK VASTUTUS

Kontsern vastutab oma otsuste ja tegevuse eest, millel on mõju nii töötajatele, klientidele ja partneritele kui ka kohalikele kogukondadele, keskkonnale ja ühiskonnale laiemalt.

2014. aastal jätkas Merko Ehitus oma pikaajalisi toetusprojekte senistes valdkondades:

- toetame sporti ning tervisespordi projekte, mis aitavad kaasa paljudele inimestele sportimise ja aktiivse puhkamise võimaluste loomisele;
- toetame haridust eesmärgiga arendada erialaharidust ning kasvatada professionaalset järelkasvu;
- toetame kultuuri- ja kunstimärandi hoidmist ja tutvustamist, keskendudes nii riiklikult kui laiemalt atraktiivsetele objektidele.

Aruandeaastal toetas kontsern sporti, kultuuri ja haridust ning annetas heategevuseks kokku 0,22 mln eurot (2013. aasta: 0,34 mln eurot).

Ettevõtte suurimaks toetusprojektiks on 2004. aastal koos Swedbanki ja Eesti Energiaga algatatud ettevõtmine Eesti Terviserajad (www.terviserajad.ee). Projekti eesmärgiks on korrastada ja välja arendada Eestimaa liikumis- ja spordirajad, et kindlustada looduses aastaringse ja tasuta aktiivse liikumisvõimaluse kättesaadavus kõigile huvilistele ning populariseerida sportlikke eluviise. Üle Eesti ootab nii tippportlasi kui tervisespordi

harrastajaid tänaseks enam kui sada terviserada ehk kokku 1000 km, millest 200 km on valgustatud ning 200 km asfaltkattega.

2014. aastal toetas sihtasutus erinevate radade projekteerimise, ehituse ja hooldusega seotud töid ning radade ja keskuste jaoks vajaliku hooldustehnika soetamist. Samuti jätkas SA Eesti Terviserajad radade tähistamist, paigaldades rajakaarte ning kaardistende eesmärgiga lihtsustada inimeste liikumist radadel. Sihtasutus on tänaseks tootnud ka ligi 50 eesti- ja venekeelset õppevideot.

Spordi valdkonnas jätkas ettevõtte 2005. aasta alustatud koostööd Eesti Suusaliiduga, mille eesmärk on toetada Eesti murdmaasuusatamise rahvuskoondist ning tagada sellele väärikas järelkasv. 2014. aastal sõlmiti uus koostööleping, mis annab järelkasvukoondise U23/Merko Team tulevikulootustele kindluse ettevalmistumisel eelolevaks tiitlivõistluste hooajaks. U23 koondisse/Merko Teami kuuluvad 2014/2015 hooajal Kati Tammjärv (Tartu Suusaklubi), Marko Kilp (Nõmme Spordiklubi), Alvar-Johannes Alev (Jõulu Suusaklubi) ja Andreas Veerpalu (Karupesa Team).



10 AASTAGA ON TERVISERADADEGA KAETUD KÕIK EESTI MAAKONNAD. EESTIMAALASI OOTAB ÜLE 100 RAJA KOGUPIKKUSES 1000 KILOMEETRIIT

2014. aastal jätkus autosportlase Martin Rumpi toetus, kes sõitis mainekas Vormel Renault 2.0 Eurocup sarjas Fortec meeskonna ridades.

Lätis on SIA Merks alates 2001. aastast toetanud Rīga Stradiņš ülikooli naiste korvpallitiimi, tänavu toetati lisaks ka rahvusvahelise sporditantsuvõistluse „Baltic Grand Prix 2014“ korraldamist. Tegemist on ühe suurima omalaadse sündmusega Baltimaades ja Euroopas. Tänavu anti Merks Cup autasu välja täiskasvanute Ladina-Ameerika tantsude kategoorias.

Kultuuri valdkonnas on Merko Ehitus toetanud alates 2005. aastast Eesti Kunstimuuseumi. Alates 2014. aastast toetame Niguliste muuseumi suurprojekti „Rode altar lähivaates“, mis keskendub Niguliste kiriku pealtarile tellitud suurejoonelise hiliskeskaegse kappaltari konserveerimisele. Tegemist on ühe uhkema ja paremini säilinud hiliskeskaegse Põhja-Saksa altariretaabluga kogu Euroopas, mis jõudis Tallinnasse 1481. aastal ning mis on asunud oma asukohal üle 500 aasta. Avatuna üle 6 meetri laia ning ligi 3,5 meetrit kõrge kappaltari konserveerimistööd saab jälgida ka muuseumis kohapeal. Projekt kestab 2014–2016.

Merko toetas 2014. aastal ka Itaalia Saatkonna poolt korraldatud galakontserti ning esindusliku raamatu väljaandmist, millega tähistati Eesti 10ndat aastat Euroopa Liidu liikmeks olemist ning Itaalia saamist Euroopa Liidu Nõukogu eesistujaks. Estonia kontsertsaalis toimunud ooperigalal esinesid solistid Itaalia ühest mõjukamast ooperimajast, Bergamo Donizetti teatrist ning neid saatis Eesti Riiklik Sümfooniaorkester dirigent Anu Tali juhtimisel.

Lätis toetas kontserni kahte kultuurivaldkonna projekti. Tütarettevõtte SIA Merks toetas sümfooniaorkestrit Liepāja Symphony Amber Sound Orchestra, kes andsid oma mitmenädalasel Aasia turneel 11 kontserti. Muu hulgas anti kontserdid Indias Läti Saatkonna avamistseremonial. Lisaks toetas SIA Merks Valmiera Draamateatri etendust „Vienādas asinis“.

Merkol on alates 2007. aastast Tallinna Tehnikaülikooliga edukas koostöö, mille eesmärk on arendada erialaharidust ning kasvatada professionaalset järelkasvu. 2013. aasta novembris sõlmis AS Merko Ehitus Eesti TTÜ Arengufondiga uue koostöölepingu aastani 2016, mille alusel toetab omanimeliste stipendiumitega TTÜ tudengeid ja õppejõude. 3200-eurone stipendium määratakse ehituserialadel doktorikraadiga kuni 40-aastasele TTÜ noorele teadlasele/õppejõule ning 1920-eurone stipendium TTÜ ehitusteaduskonna inseneriõppe kolmanda, neljanda või viienda aasta edukale üliõpilasele. 2014. aastal teist aasta välja antud noore teadlase stipendiumi pälvis TTÜ kütte ja ventilatsiooni õppetooli juhataja professor Hendrik Voll ning inseneriõppe stipendiumi sama eriala IV kursuse tudeng Jakov Ivanov.

TUNNUSTUSED 2014

2014. aastal tunnustati AS Merko Ehituse tegevust järgmiste auhindade näol:

AASTA EHITUSINSENER 2013

2014. aasta I kvartalis väljakuulutatud konkursil „Aasta Ehitusinsener 2013“ osutus võitjaks AS Merko Ehitus Eesti projektidirektor Tiit Joosti, kellele töi võidu Ülemiste liiklussõlme ehitustööde edukas juhtimine ehitusinsenerina. Aasta Ehitusinseneri konkurss kuulutati Eesti Ehitusinseneride Liidu poolt välja esmakordselt sooviga muuta aunimetuse andmine iga-aastaseks traditsiooniks. Konkursi eesmärgiks on väärtustada ehitusinseneri elukutset ning tunnustada ehitusvaldkonna insenere silmapaistvate erialaste saavutuste eest.

BALTIC MARKET AWARDS 2013

2014. aasta I kvartalis toimunud auhinnagalal kuulutasid NASDAQ Balti börsid konkursi „Baltic Market Awards 2013“ raames välja aasta parimate investorsuhetega ettevõtted. Konkursi eesmärk on tõsta üldist investorsuhete taset börsiettevõtete hulgas ning tunnustada aasta jooksul esmaklassiliste investorsuhetega silma paistnud ettevõtteid. 2013. aastal auhinnati börsiettevõtteid viies kategoorias, lisaks kuulutati välja aasta parim börsiliige. Kategoorias „Edukaim investorsuhete kvaliteedi tõstja“ saavutas AS Merko Ehitus kolmanda koha.

AASTA FINANTSJUHT 2014

Äripäeva eestvedamisel valitakse igal aastal finantskonverentsi BIG4 raames Eesti parim finantsjuht. Mitmekümnest kandidaadist valis žürii välja viis nominenti, kelle seas oli 2014. aastal ka AS Merko Ehitus kontserni finantsjuht Signe Kukin. Žürii koosseisu kuulusid nelja suurema audiitorbüroo ASi PricewaterhouseCoopers, Deloitte Audit Eesti ASi, KPMG Baltics OÜ ja Ernst & Young Baltic ASi juhid ning Äripäeva esindaja.

Žürii nägi Signe Kukinil olulist rolli Eestis, Lätis ja Leedus tegutseva konsolideerimis-grupi aruandluse kvaliteedi tõstmisel, mille tulemuseks on sisukam ja kiirem aruandlus nii juhatusele kui ka välistele tarbijatele. Samuti on Signe Kukin aidanud korrastada Merko Ehitus kontserni struktuuri ja tõhustada sisekontrolli.

EUROMONEY – REAL ESTATE SURVEY 2014

Maailma juhtiv äri- ja investeerimisajakiri Euromoney tunnistas oma värskemal kinnisvaraturu uuringus 2014. aasta Eesti parimaks kinnisvaraarendajaks ASi Merko Ehitus.

Merko Ehitus võidutses konkursil kõigis viies kategoorias, sealhulgas koondtulemus, elukondlik, äri- ja tööstuskinnisvara. Merko Ehitus pälvis Euromoney parima kinnisvaraarendaja tunnustuse ka 2012. aastal.

Aastast 1969 ilmuv finantsajakiri Euromoney koostas kinnisvaravaldkonna parimate uuringu Real Estate Survey 2014 kümnendat korda turuandmete põhjal, võttes lisaks arvesse arendajate, nõustajate, äriklientide, investorite ja pankade, äri- ja lõppkasutajate hinnanguid kokku enam kui 60 riigist. Vastajad hindasid, millised ettevõtted pakkusid nende hinnangul vastaval turul viimase 12 kuu jooksul parimaid kinnisvaratooteid ja -teenuseid.

ETTEVÕTLUSE AUHIND 2014

Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse, Eesti Kaubandus-Tööstuskoja ja Eesti Töoandjate Keskliidu poolt korraldatud iga-aastaselt Ettevõtluse Auhinna konkursi raames sai AS Merko Ehitus kolmandat aastat järjest konkurentsivõimelisima ehitusettevõtte auhinna ning lisaks pälvis AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte Tallinna Teede AS Eesti konkurentsivõimelisima väike- ja keskettevõtte auhinna.

Konkursi koduleheküljel <http://www.ettevotluskonkurss.ee/> on võimalik tutvuda võitjatega ning vaadata ka galaõhtu ülekande salvestust. Konkursi parimatest valminud trükisega „Eesti Parimad Ettevõtted 2014“ saab tutvuda lingil <https://www.fingler.com/mag/122938>. Raamatust leiab ettevõtte tutvustused ja intervjuud juhtidega.

Eesti Kaubandus-Tööstuskoja ja Eesti Töoandjate Keskliidu poolt korraldatava Eesti Ettevõtete Konkurentsivõime Edetabeli parimad selgitatakse välja nii suurettevõtete, kesk- ja väikeettevõtete kui ka mikroettevõtete arvestuses. Lisaks koostatakse edetabelid 12 valdkonnas: jaekaubandus, hulgikaubandus, tööstus ja energeetika, toiduainetööstus, ehitus, side/kommunikatsioon/IT-teenused, transport ja logistika, arhitektuur ja projekteerimine, turism, finantsvahendus, äriteenindus ja kinnisvara, teenindus. Eesti Ettevõtete Konkurentsivõime Edetabeli konkursil osales sel aastal 472 ettevõtet.



MERKO EHITUS JUHATUSE ESIMEES ANDRES TRINK EESTI KONKURENTSIVÕIMELISIMA EHITUSETTEVÕTTE TUNNUSTUSEGA

EHITUSSEKTORI AUHIND 2014

Läti Ehitusinseneride Liidu poolt korraldataval iga-aastaselt konkursil „Ehitussektori Auhind“ kuulutati 2014. aasta III kvartalis kategoorias „Aasta Noor Ehitusinsener 2014“ võitjaks SIA Merks ehitusinsener Valdis Silnieks, keda tunnustati töö eest Riia Tehnikaülikooli energeetika- ja elektrotehnikateaduskonna hoone ning Riia lennujaama tuletõrjedepoo ehitustöödel.

AASTA EHITAJA 2014

Eesti Ehitusettevõtjate Liit (EEEL) valis Aasta Ehitajaks 2014 AS Merko Ehitus Eesti projektijuht Ahto Aruvälja, kellele tõi võidu Tondiraba jäähalli ehitusprojekti juhtimine. Žürii hindas kõrgelt Ahto Aruväli võimet juhtida koostööd tellija, järelevalve, arhitekti, projekteerijate, alltöövõtjate ning oma objektimeeskonnaga, mis tagas selle, et esteetiliselt nauditav, ehitustehniliselt keerukas ja multifunktsionaalsete kasutusvõimalustega jäähall valmis tähtaegselt 14 kuuga.

Tänavu kvalifitseerus Aasta Ehitaja konkursil 18 nominenti, sealhulgas ka AS Merko Ehitus Eesti projektijuht Peeter Laidma Vääna-Jõesuu vee- ja kanalisatsiooni ehitustööde eest ning AS Merko Ehitus Eesti projektidirektor Tiit Joosti Ülemiste



2014. AASTAL 14 KUUGA MERKO PROJEKTITUHT AHTO ARUVÄLI JUHTIMISEL VALMINUD MULTIFUNKTSIONAALNE TONDIRABA JÄÄHALL, MIS HÕLMAB PEAAREENI, KAHE HARJUTUSVÄLJAKUT NING CURLINGU VÄLJAKUT. FOTOL IMPOSANTSSED, KUNI 62 MEETRI SILDEGA PUITFERMID.

liiklussõlme ehitustööde juhtimise eest. Konkursi Aasta Ehitaja eesmärk on leida parim ehitusjuht, kelle töö on pälvinud tunnustuse nii töö tellija, arhitekti, projekteerija kui ka omaniku järelevalve teostaja poolt. EEEL valis parimat ehitajat juba kuuendat aastat järjest ning konkursi eesmärk on ehitaja ameti väärtustamine ja oma ala parimate tunnustamine.

BALTIC MARKET AWARDS 2014

2015. aasta esimeses kvartalis toimunud auhinnagalal kuulutasid NASDAQ Balti börsid konkursi „Baltic Market Awards 2014“ raames välja aasta parimate investorsuhetega ettevõtted. Konkursi eesmärk on tõsta üldist investorsuhete taset börsiettevõtete hulgas ning tunnustada aasta jooksul esmaklassiliste investorsuhetega silma paistnud ettevõtteid.



MERKO EHITUS
Best Interactive
Investor Relations
2ND PLACE
Best Investor Relations
In the Baltic Market
3RD PLACE

2014. aastal auhinnati börsiettevõtteid viies kategoorias, lisaks kuulutati välja aasta parim börsiliige. Peauhinna kategoorias „Parimate investorsuhetega ettevõtte Baltikumis“ saavutas AS Merko Ehitus kolmanda koha ning kategoorias „Parim e-investorsuhetega ettevõtte“ teise koha.

AASTA BETOONEHITIS 2014

Eesti Betooniühingu ja Eesti Ehitusmaterjalide Tootjate liidu poolt iga-aastaselt korraldataval hinnatud konkursil „Aasta Betoonehitis 2014“ valiti aasta betoonehitiseks Tondiraba jäähall ning teist aastat järjest pälvis ehitaja auhinna AS Merko Ehitus Eesti, keda tunnustati Tondiraba jäähalli ehituse ja betoonitööde eest. Konkursil „Aasta betoonehitis 2013“ valiti mullu aasta betoonehitiseks Ülemiste liiklussõlm.

Juba 15. korda korraldatud konkurss „Aasta Betoonehitis“ on ellu kutsunud, et tutvustada avalikkusele betooni avaraid kasutusvõimalusi ning tunnustada neid inimesi, kes oma ideede ellurakendamiseks on kasutanud kodumaist ehitusmaterjali – võimalusterohket ja hästivormitavat betooni. Tänavusele konkursile laekus 13 tööd. Konkursile sai esitada 2014. aasta jooksul tellijale üle antud betoonehitisi ja neis kasutatud konstruktsioone ja menetlus.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Merko Ehitus aktsiad on noteeritud NASDAQ Tallinn põhinimekirjas. Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2014 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2014. aastal muutunud.

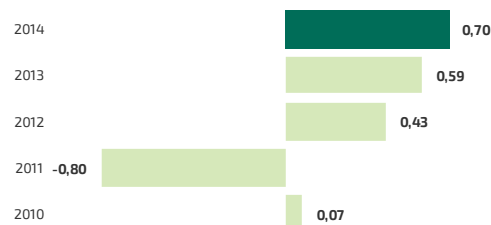
2014. aastal sooritati Merko Ehitus aktsiatega 1699 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,03 mln aktsiat (5,8% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 7,62 mln eurot (võrreldavad andmed 2013. aasta kohta: 2183 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,73 mln aktsiat (4,1% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 5,08 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 6,70 eurot ning kõrgeim tasemel 7,99 eurot aktsia (2013. aastal: vastavalt 5,71 eurot ja 7,70 eurot). Aktsia sulgemishind seisuga 31. detsember 2014 oli 7,14 eurot (31.12.2013: 7,20 eurot). AS Merko Ehitus turuväärtus seisuga 31. detsember 2014 oli 126,4 mln eurot, mis on vähenenud 0,8% võrra võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (31.12.2013: 127,4 mln eurot).

Nõukogu ja juhatuse liikmetele kuuluvate aktsiate arv seisuga 31. detsember 2014 oli 9 964 234 aktsiat (31. detsember 2013: 9 964 234 aktsiat), mis moodustas 56,3% (31. detsember 2013: 56,3%) aktsiate arvust. Detailsem nõukogu ja juhatuse liikmete tutvustus ja neile kuuluvate aktsiate arv on toodud Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes.

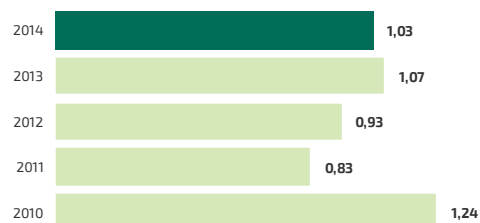
VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

Emitent	AS Merko Ehitus
Väärtpaberi nimi	Merko Ehitus aktsia
Väärtpaberi lühinimi	MRK1T
Emitendi residentsus	Eesti
Turg	NASDAQ Tallinn, Balti põhinimekiri
Tööstusharu	Ehitus
ISIN	EE3100098328
Nimiväärtus	nimiväärtuseta
Väärtpaberite arv	17 700 000
Emissiooni maht nimiväärtuses	12 000 000
Valuuta	EUR
Noteerimise kuupäev	11.08.2008

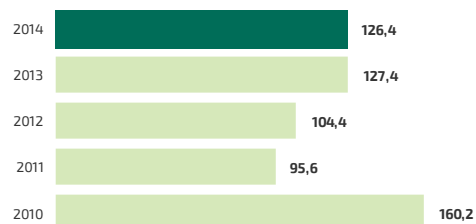
PUHASKASUM AKTSIAKOHTA (EPS) eurodes



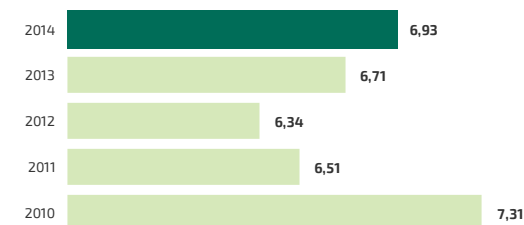
P/B SUHTARV korda



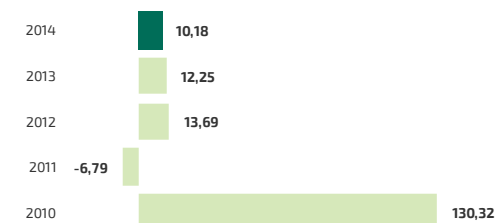
TURUVÄÄRTUS miljonites eurodes



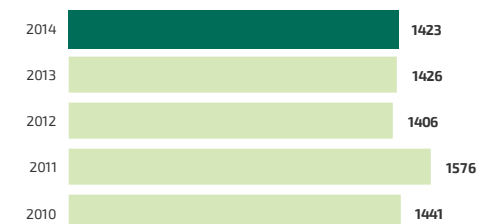
OMAKAPITALAKTSIAKOHTA eurodes



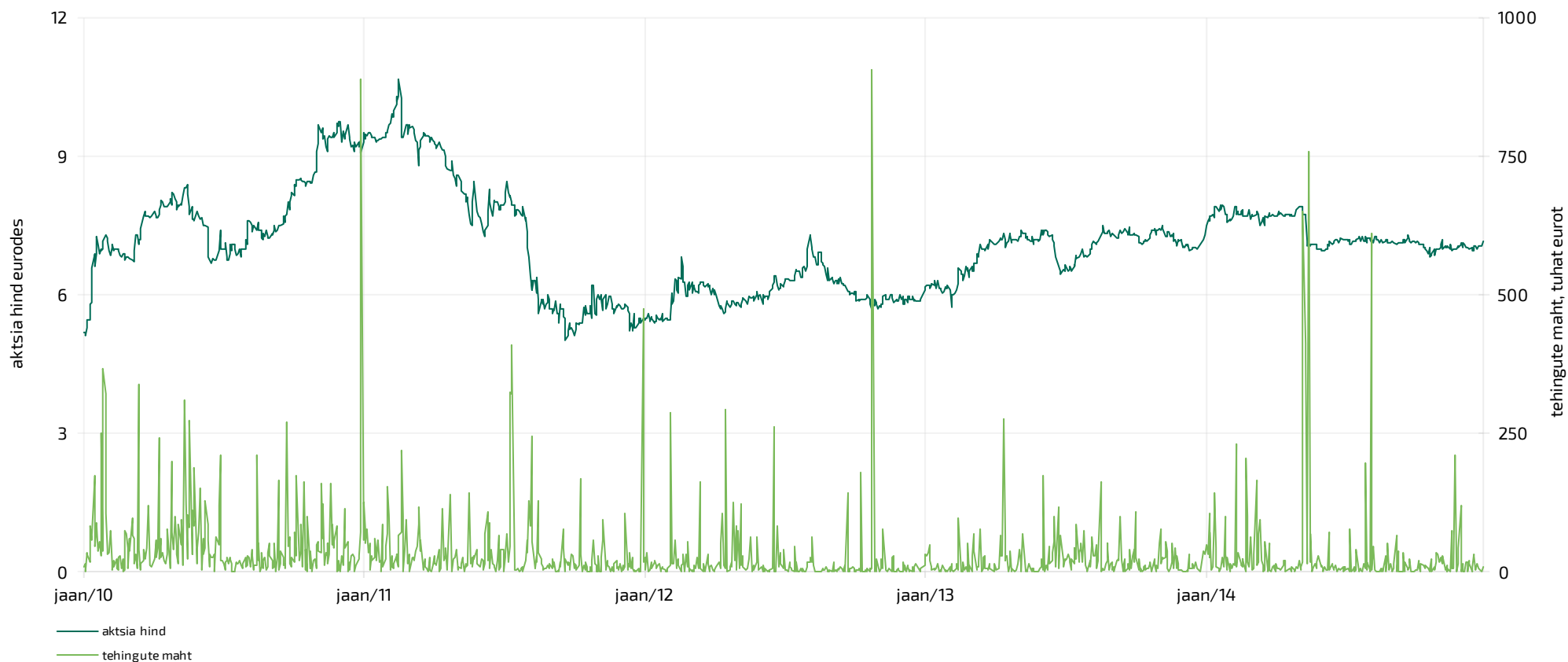
P/E SUHTARV korda



AKTSIONÄRIDE ARV, PERIOODI LÕPUS tk



MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA KAUPLEMISMAHU DÜNAAMIKA NASDAQ TALLINN BÖRSIL



VÄÄRTPABERI KAUPLEMISAJALUGU, EURODES

	2014	2013	2012
Körgeim	7,99	7,70	7,30
Madalaim	6,70	5,71	5,37
Viimane 31.12	7,14	7,20	5,90
Keskmine	7,33	6,96	6,04
Muutus 31.12, %	-0,83	+22,03	+9,26
Kaubeldud aktsiaid, tk	1 030 681	726 690	935 891
Käive, mln eurodes	7,62	5,08	5,47
Turuväärtus 31.12, mln eurot	126,4	127,4	104,4

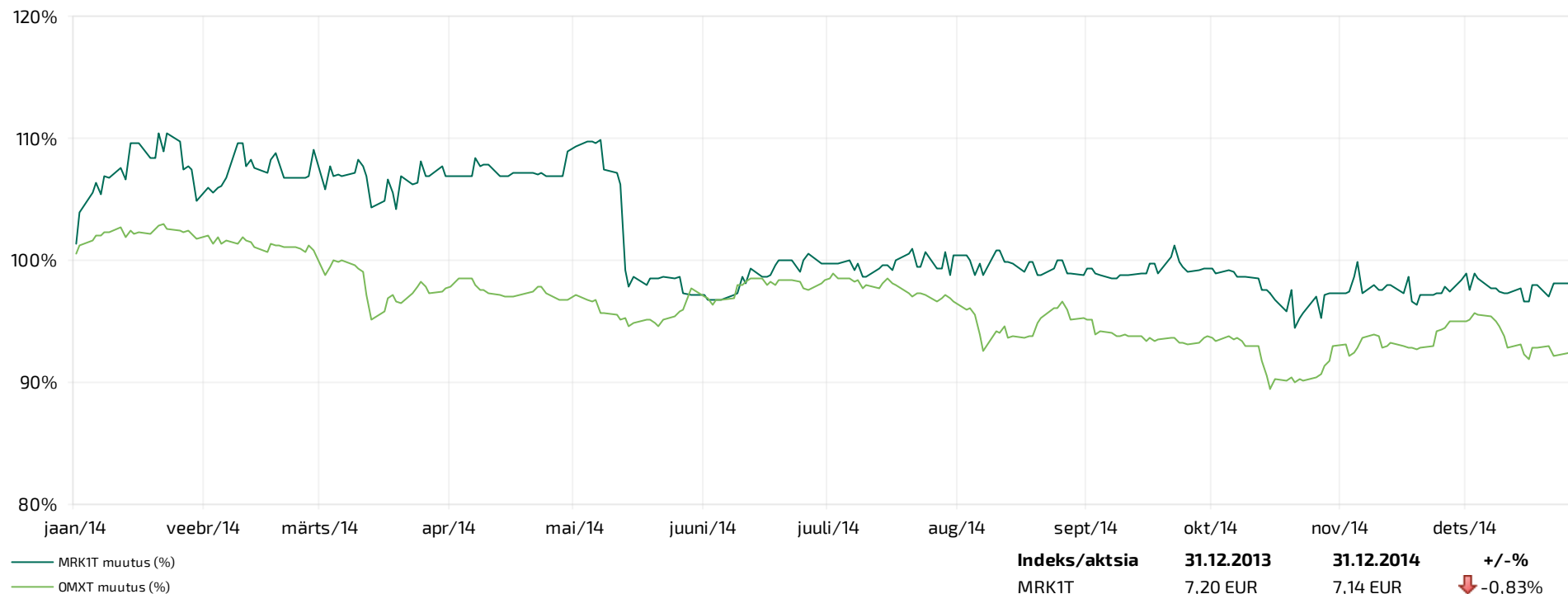
AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.12.2014

AKTSIATE ARV	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
1 000 001 - ...	1	0,07%	12 742 686	71,99%
100 001 - 1 000 000	10	0,70%	3 036 820	17,16%
10 001 - 100 000	31	2,18%	924 973	5,23%
1001-10 000	229	16,09%	670 363	3,79%
101-1000	744	52,29%	303 178	1,71%
1-100	408	28,67%	21 980	0,12%
Kokku	1 423	100%	17 700 000	100%

AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR KATEGOORiate JÄRGI SEISUGA 31.12.2014

KATEGOORIA	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
Kodumajapidamisi teenindav kasumitaotluseta institutsioon	1	0,07%	5 000	0,03%
Kindlustusandja	1	0,07%	148 020	0,84%
Krediidiasutus	428	1,97%	2 720 975	15,37%
Muu finantseerimisasutus	47	3,30%	888 853	5,02%
Muu mittefinantsettevõtte	192	13,49%	13 204 811	74,60%
Kodumajapidamine	1 154	81,10%	732 341	4,14%
Kokku	1 423	100%	17 700 000	100%

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA VÖRDLUSINDEKSI OMX TALLINN MUUTUSED 2014. AASTAL



AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2014 JA MUUTUS VÖRRELDES EELMISE AASTAGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.12.2014	OSALUS 31.12.2013	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
ING Luxembourg S.A. AIF Account	974 126	5,50%	5,50%	-
Skandinaviska Enskilda Banken S.A.	416 263	2,35%	2,72%	-65 116
Firebird Republics Fund Ltd	375 704	2,12%	1,71%	+73 309
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	293 660	1,66%	1,86%	-36 400
Firebird Aurora Fund Ltd	220 519	1,25%	0,0%	+220 519
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Soome kliendid	183 982	1,04%	0,76%	+49 000
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund No OM01	153 018	0,86%	0,86%	-
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	148 020	0,84%	0,72%	+20 000
Clearstream Banking Luxembourg S.A. kliendid	143 652	0,81%	0,80%	+2 390
Suurimad aktsionärid kokku	15 651 630	88,42%	86,92%	+263 702
Väikeaktsionärid kokku	2 048 370	11,58%	13,08%	-263 702
Kokku	17 700 000	100%	100%	

DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

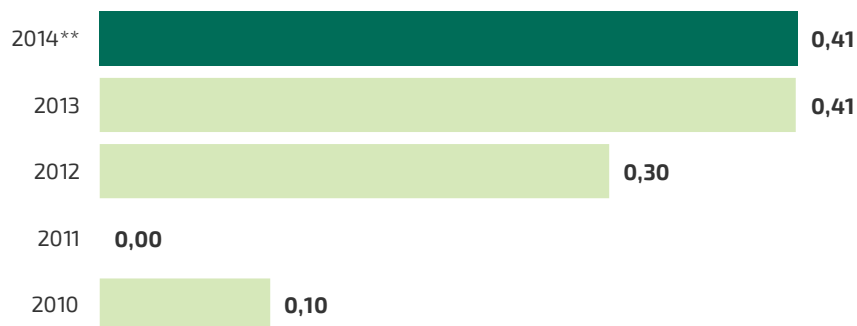
Dividendide jaotamine ettevõtte aktsionäridele kajastatakse finantsaruannetes kohustusena hetkest, mil dividendide väljamaksmine ettevõtte aktsionäride poolt kinnitatakse.

8. aprillil 2013 toimunud koosolekul vaatasid AS Merko Ehitus juhatus ja nõukogu üle ettevõtte strateegilised arengusuunad ja kinnitasid pikaajalised finantseesmärgid kuni aastani 2018, mille ühe osana seati uueks eesmärgiks maksta aktsionäridele dividendidena välja 50-70% aastakasumist. Nimetatud eesmärgi täitmine on kontsernis oluliseks prioriteediks.

30. aprillil 2014 toimunud aktsionäride üldkoosolekul otsustati kinnitada nõukogu ettepanek maksta aktsionäridele 2014. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta), mis annab 2013. aasta dividendimääraks 70% ja dividenditootluseks 5,7% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2013), (võrreldavad andmed 2013. aasta kohta: dividendid summas 5,3 mln eurot (0,30 eurot ühe aktsia kohta), mis andis 2012. aasta dividendimääraks 70% ning dividenditootluseks 5,1% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2012)).

Vastavalt Eestis kehtiva Tulumaksuseaduse §50 lõige 11 kohaselt oli ASil Merko Ehitus võimalik maksta nimetatud dividende täiendavat tulumaksukulu ja -kohustust tekkimata seoses tütarettevõtetelt saadud ja varem maksustatud kasumi jaotamisega. Dividendide väljamakse aktsionäridele toimus 20. mail 2014.

DIVIDEND AKTSIA KOHTA
eurodes



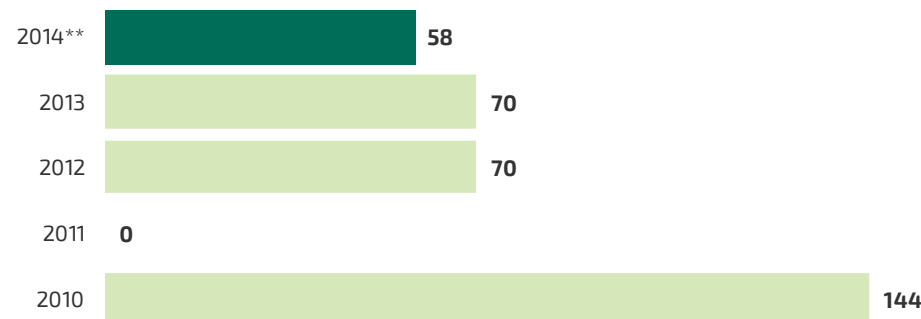
* Arvestatud aktsia hinda seisuga 31.12

** 2014. aasta näitajad tuginevad juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.

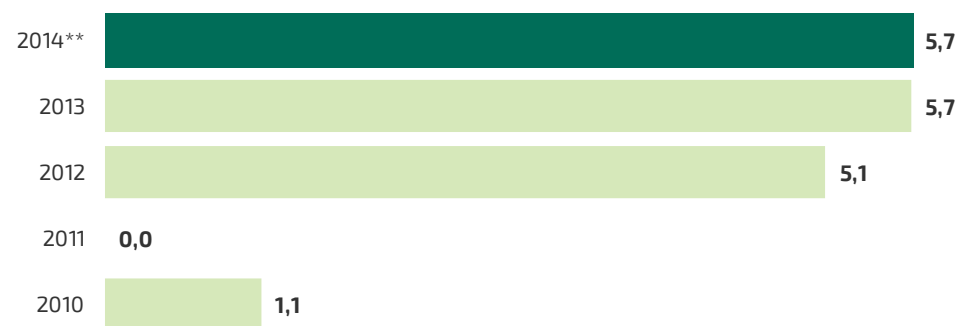
Juhatus teeb ettepaneku maksta aktsionäridele 2015. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta), mis annab 2014. aasta dividendimääraks 58% ning dividenditootluseks 5,7% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2014). Võttes arvesse emaettevõttele juba tasutud ja 2015. aasta alguses planeeritud välistütarde poolt makstavad dividendid tekib kontsernil Eestis 2015. aasta dividende väljamaksmisega kaasnev tulumaksukulu ca 0,9 mln eurot.

Viimasel viiel aastal on aruandeaasta puhaskasumist aktsionäridele dividende makstud järgmiselt:

DIVIDENDIMÄÄR
protsentides



DIVIDENDITOOTLUS*
protsentides



Dividendide väljamaksed on teostatud järgneval aruandeaastal vastavalt aktsionäride üldkoosoleku otsustele, eelmise majandusaasta kohta.

AKTSIAKAPITALI VÄHENDAMINE

2015. aasta aprillis teeb juhatus aktsionäride korralisel üldkoosolekul ettepaneku aktsiakapitali vähendamiseks summas 4 071 000 eurot (0,23 eurot ühe aktsia kohta).

Vastavalt Eestis kehtivale Tulumaksuseaduse §50 lõige 2 ei tule tasuda tulumaksu aktsiakapitali sissemaksete vähendamisel, aktsiate tagasiostmisel või muul juhul omakapitalist tehtud väljamaksete ning makstud likvideerimisjaotiste summa osalt, mis on varasemalt tehtud rahalise sissemakse teel. Nimetatud rahalisi sissemakseid on ASi Merko Ehitus tehtud ca 4,0 mln euro ulatuses.

Vastavalt juhatuse ettepanekule väheneks aktsiakapital 4 071 000 euro võrra (0,23 eurot aktsia kohta) summalt 12,0 mln eurot summani 7,9 mln eurot. Aktsiakapitali vähendatakse aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel ning vähendamise tulemusena väheneb ühe aktsia arvestuslik väärtus 0,677966 eurolt 0,447966 euron, aktsiate arv jääb samaks, so 17 700 000 aktsiat.

Vastavalt Merko Ehitus põhikirjale on seltsi miinimumaktsiakapital 6,0 mln eurot ning maksimumaktsiakapital 24,0 mln eurot. Uueks aktsiakapitali suuruseks kujuneks 7,9 mln eurot, mis on kooskõlas ettevõtte põhikirjaga.

Arvestades Baltikumi ehitusturu väljavaateid lähiaastatel ning sellega seotud kapitali vajadust kontserni jaoks, on aktsiakapitali vähendamise põhjuseks kontserni kapitalistruktuuri parendamine ning omakapitali tootluse toetamine. ASi Merko Ehitus puudub vajadus omada aktsiakapitali olemasolevas suuruses ja seadusest tulenevad aktsiakapitalile esitatavad nõuded on täidetud ka vähendatud aktsiakapitali suuruse korral.

Aktsiakapitali vähendamise ettepanek esitatakse 29. aprillil 2015 toimuvale aktsionäride korralisele üldkoosolekule kinnitamiseks. Positiivse otsuse korral makstakse aktsiakapitali vähendamine summas 4 071 000 eurot aktsionäridele välja seaduses ettenähtud tähtaja jooksul, mis toimuks eelduslikult 2015. aasta teisel poolaastal.

Kui arvestada juhatuse ettepanekuid maksta aktsionäridele 2015. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta) ja aktsiakapitali vähendamist summas 4,7 mln eurot (0,23 eurot ühe aktsia kohta), siis arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2014, annab see 2014. aasta investeringu tootluseks 9,0%.

INFORMATSIOON AKTSIONÄRIDELE

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

ASi Merko Ehitus aktsionäride korraline üldkoosolek toimub kolmapäeval, 29. aprillil 2015. a. kell 10:00, hotelli Nordic Hotel Forum konverentsisaalis Arcturus (Viru väljak 3, Tallinn).

PÄEVAKORD

1. 2014. a. majandusaasta aruande kinnitamine ja ülevaate andmine aasta majandustulemustest ning perspektiividest;
2. Kasumi jaotamise otsustamine;
3. Aktsiakapitali vähendamise otsustamine;
4. 2015–2017. a. majandusaastateks audiitori kinnitamine.

OSALEMISE ÕIGUS

Üldkoosolekul osalemiseks õigustatud aktsionäride ring määratakse kindlaks seisuga 7 päeva enne üldkoosoleku toimumist, st 22. aprillil 2015. a. kell 23.59.

REGISTREERIMINE

Koosolekust osavõtjate registreerimine algab 29. aprillil 2015. a. kell 9:30.

Üldkoosolekul osalejate registreerimiseks palume esitada:

- füüsilisest isikust aktsionäril isikut tõendava dokumendina pass või isikutunnistus, esindajal lisaks ka nõuetekohaselt vormistatud volikiri;
- juriidilisest isikust aktsionäri esindajal väljavõte vastavast (äri) registrist, kus juriidiline isik on registreeritud, millest tuleneb isiku õigus aktsionäri esindada (seadusjärgne esindusõigus) ja esindaja pass või isikutunnistus; juhul, kui tegemist ei ole seadusjärgse esindajaga, siis lisaks registriväljavõttele tuleb esitada nõuetekohaselt vormistatud volikiri (tehinguga antud volitus) ja esindaja pass või isikutunnistus. Välisriigis registreeritud juriidilise isiku registridokumendid (välja arvatud lihtkirjalik volikiri) palume eelnevalt legaliseerida või kinnitada apostilliga, kui välislepingust ei tulene teisiti. AS Merko Ehitus võib registreerida välisriigi juriidilisest isikust aktsionäri üldkoosolekul osalejana ka juhul, kui kõik nõutavad andmed juriidilise isiku ja esindaja kohta sisalduvad esindajale välisriigis väljastatud notariaalses volikirjas ja volikiri on Eestis aktsepteeritav.

Aktsionär võib enne üldkoosoleku toimumist teavitada ASi Merko Ehitus esindaja määramisest ja esindatava poolt volituse tagasivõtmisest, esitades digitaallkirjastatud volikirja ja muud nõuetekohased dokumendid e-posti teel aadressil: group@merko.ee või edastades kirjaliku paberandjal allkirjastatud volikirja ja muud nõuetekohased dokumendid ASi Merko Ehitus kontorisse, Pärnu mnt 141 Delta Plaza 7. korrus, Tallinnas (tööpäevadel alates kella 10.00 kuni 16.00) hiljemalt 28. aprill 2015. a. kella 16.00-ks, kasutades selleks ASi Merko Ehitus kodulehe aadressil <http://group.merko.ee> avaldatud blankette. Elektrooniliselt ega posti teel üldkoosolekul hääletada ei saa.

DOKUMENDID

ASi Merko Ehitus 2014. a. majandusaasta aruandega ning vandeaudiitori aruandega on võimalik tutvuda NASDAQ Tallinna Börsi kodulehel <http://www.nasdaqomxbaltic.com> või kontserni kodulehel <http://group.merko.ee>.

ASi Merko Ehitus korralise üldkoosolekuga seotud dokumentidega, sealhulgas otsuste eelnõudega, 2014. a. majandusaasta aruande, vandeaudiitori aruande, kasumi jaotamise ettepaneku ja aktsiakapitali vähendamise ettepaneku ning nõukogu poolt majandusaasta aruande kohta koostatud kirjaliku aruandega on võimalik alates 8. aprillist 2015. a. tutvuda ASi Merko Ehitus kodulehe aadressil <http://group.merko.ee> või tööpäeviti ajavahemikus 10.00-16.00 aadressil Pärnu mnt 141 Delta Plaza 7. korrus, Tallinn. Küsimusi korralise üldkoosoleku päevakorrapunktide kohta saab esitada e-posti aadressil group@merko.ee. Küsimused ja vastused avalikustatakse ASi Merko Ehitus koduleheküljel internetis.

AKTSIONÄRIDE ÕIGUSED

Aktsionäril on õigus üldkoosolekul saada juhatuselt teavet ASi Merko Ehitus tegevuse kohta. Juhatus võib keelduda teabe andmisest, kui on alust eeldada, et see võib tekitada olulist kahju aktsiaseltsi huvidele. Juhul kui ASi Merko Ehitus juhatus keeldub teabe andmisest võib aktsionär nõuda, et üldkoosolek otsustaks tema nõudmise õiguspärasuse üle või esitada kahe nädala jooksul üldkoosoleku toimumisest arvates hagita menetluses kohtule avaldus juhatuse kohustamiseks teavet andma.

Aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 ASi Merko Ehitus aktsiakapitalist, võivad esitada aktsiaseltsile iga päevakorrapunkti kohta otsuse eelnõu hiljemalt 3 päeva enne üldkoosoleku toimumist, st kuni 26. aprillini 2015, esitades selle kirjalikult aadressil: AS Merko Ehitus, Pärnu mnt 141 Delta Plaza 7. korrus, 11314 Tallinn.

Aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 ASi Merko Ehitus aktsiakapitalist, võivad ASilt Merko Ehitus nõuda täiendavate küsimuste võtmist üldkoosoleku päevakorda, kui vastav nõue on esitatud kirjalikult hiljemalt 15 päeva enne üldkoosoleku toimumist, s.o kuni 14. aprillini 2015, aadressil: AS Merko Ehitus, Pärnu mnt 141 Delta Plaza 7. korrus, 11314 Tallinn.

OLULISED AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEKUGA SEOTUD KUUPÄEVAD

TEGEVUS	KUUPÄEV
Üldkoosolekul osalemiseks õigustatud aktsionäride ringi fikseerimine	22. aprill 2015. a. kell 23.59
Koosolekust osavõtjate registreerimine	29. aprill 2015. a. kell 9:30
Aktsionäride üldkoosolek	29. aprill 2015. a. kell 10:00
Dividend ex-date	20. mai 2015. a.
Dividend record date	22. mai 2015. a. kell 23.59
Dividendi väljamakse	26. mai 2015. a.

HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE

ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

Hea Ühingujuhtimise Tava põhimõtetest lähtumine kuulub AS Merko Ehitus juhtimise juurde. Üldjuhul reguleerivad seda süsteemi kehtivad seadused, äriühingu põhikiri ning äriühingu poolt koostatud sisemised reeglid. NASDAQ Tallinn börsil noteeritud aktsiate emitentidele kehtib alates 1. jaanuarist 2006 soovituslikult täitmiseks Finantsinspektsiooni poolt kinnitatud Hea Ühingujuhtimise Tava, mis käsitleb ettevõtte juhtimise ja aktsionäride kohtlemise head praktikat. Nimetatud põhimõtteid on AS Merko Ehitus kogu 2014. aasta jooksul järginud.

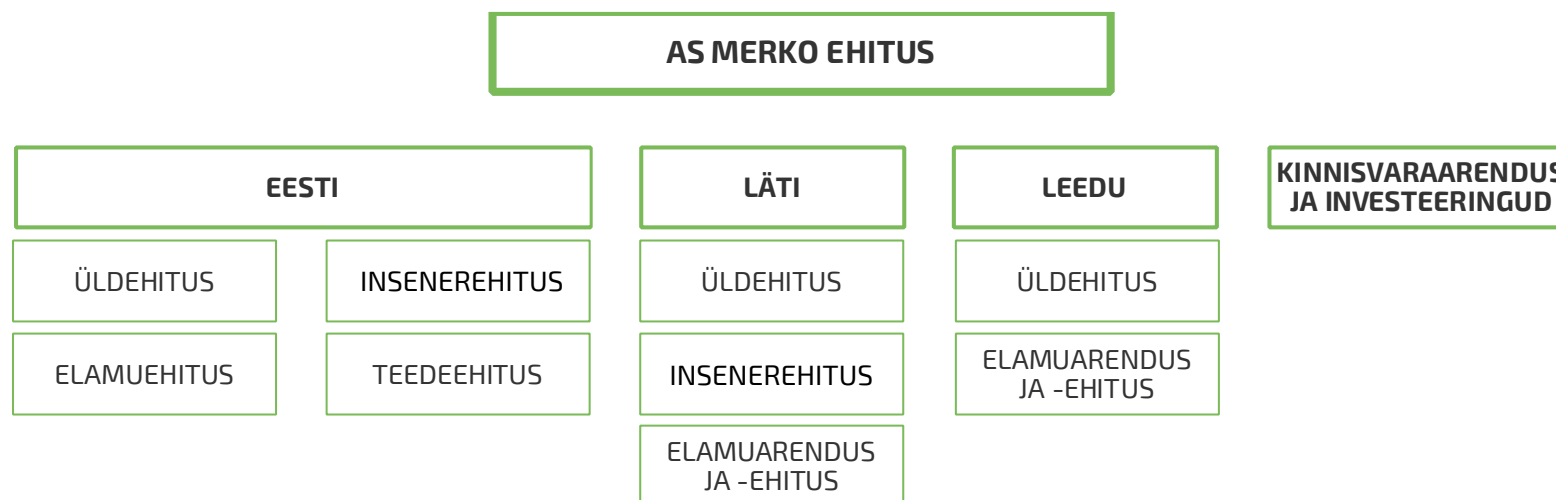
AS Merko Ehitus on pühendunud kõrgete ühingujuhtimise tava standardite järgimisele, mille täitmise eest kannavad juhatuse ja nõukogu aktsionäride ees vastutust. Meie eesmärgiks on olla läbipaistev nii oma majandustegevuses, informatsiooni avaldamises kui ka suhetes aktsionäridega.

AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis ja Leedus ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja

kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad kontserni kuuluvad ehitusvaldkonna ettevõtted on AS Merko Ehitus Eesti (100%), SIA Merks (100%), UAB Merko Statyba (100%) ning AS Merko Ehitus Eesti kontserni kuuluvad ettevõtted Tallinna Teede AS (100%) ja AS Merko Infra (100%).

Valdusettevõtte põhitegevuseks on Merko Ehitus kontserni erinevate ärivaldkondade strateegiate väljatöötamine ning elluviimine eestkätt ressursside pikemaajalise planeerimise kaudu. Valdusettevõtte AS Merko Ehitus juhatuse tegutseb kaheliikmelisena: Andres Trink ja Tõnu Toomik.

Kontsernis on oluline pidada organisatsiooni struktuuri lihtsana ning juhtimisel lähtuda eelkõige kontserni eesmärkidest ja vajadustest. Kontserni võimalikult efektiivse juhtimise eesmärgil eristame teatud juhtudel juhtimisstruktuuri ja juriidilist struktuuri. Kontserni juhtimine toimub riikide põhiselt. Kontserni riikide ja ärivaldkondade juhtimisstruktuur seisuga 31. detsember 2014 on alljärgnev:



KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR

Seisuga 31. detsember 2014 kuulub kontserni 47 ettevõtet (31.12.2013: 47). Kontserni juriidiline struktuur lähtub eelkõige maksuefektiivsusest ning ei ole kõikidel juhtudel üks-ühele vastavuses kontserni efektiivse juhtimisstruktuuriga. Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades 18 ja 19.

MUUDATUSED KONTSERNI JURIIDILISES STRUKTUURIS

AS Merko Ehitus on otsustanud 2014. aastal korrastada kontserni ettevõtete struktuuri efektiivsema juhtimise ning administratiivkulude kokkuhoiu eesmärgil. Tegevuskava raames vaadatakse üle mitteoluliste tütarettevõtete osalused ning otsustatakse ettevõtete võimalikud ühendamisest või võõrandamisest. Tegevuskava ei puuduta kontserni olulisi tütarettevõtteid ega oma olulist mõju kontserni finantstulemustele. Esimesed muudatused on teostamisel ning tegevuskava elluviimist jätkatakse 2014. aasta jooksul.

2013. aasta 20. detsembril algatas AS Merko Ehitus protsessi oma 100%lises omanduses olevate kinnisvaraarendustega seotud ettevõtete OÜ Woody, OÜ Metsailu ja OÜ Käibevara ühendamiseks, ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulude kokkuhoiu eesmärgil. Ühendavaks ühinguks on OÜ Metsailu. Ühendatavad ühinged ühinevad OÜga Metsailu ning ühinemise tulemusel lõppevad ühendatavad ühinged likvideerimismenetlusest ning OÜ Metsailu saab ühendavate ühingute õigusjärglaseks. Ühinemise tulemusel jääb jätkuvalt AS Merko Ehitus ühendava ühingu OÜ Metsailu ainuosanikuks. Ühinemise bilansi päev alates millest kõik ühendatavate ühingute tehingud loetakse tehtuks ühendava ühingu arvelt on 1. jaanuar 2014. Lõplik ühinemiskanne äriregistris on tehtud 6. juunil 2014.

2014. aasta 15. jaanuaril sõlmis AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti lepingu kogu oma 80%lise osaluse võõrandamiseks tütarfirmas Gustaf Tallinn OÜ ettevõtte senisele kaasosanikule ja juhatuse liikmele Tiit Pomerantsile. Gustaf Tallinn OÜ osakapital on 23 967 eurot, millest AS Merko Ehitus Eesti osalus nimiväärtusega 19 174 eurot moodustas 80% ning Tiit Pomerantsi osalus nimiväärtusega 4793 eurot moodustas 20%. Osalus võõrandati eesmärgiga korrastada kontserni ettevõtete struktuuri ning vähendada osalusi mitteolulistes tütarettevõtetes. Ehitusettevõtte Gustaf Tallinn OÜ põhilisteks tegevusvaldkondadeks on ehitus- ja viimistlustööd ning ettevõtte pakub peatöövõtu teenust väiksemamahuliste ümberehituste ja remonditööde osas, mis ei kuulu AS Merko Ehitus kontserni strateegiliselt oluliste põhitegevuste hulka. 15. jaanuaril 2014 tasus ostja müüjale 20 000

eurot. Lõplikuks müügihinnaks kujunes 17 201 eurot, mis arvutati välja Gustaf Tallinn OÜ 2013. aasta auditeeritud majandusaasta aruande kohaselt ASile Merko Ehitus Eesti kuulunud omakapitali osa alusel ja mida korrigeeriti enne osaluse võõrandamist müüjale tasutud 960 000 euro suuruse dividendimakse ning dividendimakselt arvestatud 255 190 euro suuruse tulumaksukulu võrra. Müügihinna korrigeeritud osa 2799 eurot on müüja tagastanud ostja arvelduskontole 2. mail 2014.

Osaluse võõrandamise tulemusena ning edaspidi Gustaf Tallinn OÜ mittekonsolideerimisest rida-realt, on tehingu hinnanguline mõju AS Merko Ehitus kontserni konsolideeritud kasumile 0 eurot, varadele ja kohustustele vähenemise mõju vastavalt 966 775 eurot ja 945 274 eurot.

2014. aasta 22. jaanuaril asutas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte UAB Merko Bustas Leedus 100%lise tütarettevõtte UAB VPSP 1 osakapitaliga 10 000 litti (2896 eurot). Tütarettevõtte asutati algselt eesmärgiga osaleda Leedu riigi poolt korraldatavates avaliku ja erasektori ühisprojektide (public-private partnership – PPP) hangetes aga muudeti hiljem Leedus kinnistute soetamiseks arendustegevuseks.

2014. aasta 13. juunil asutas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti osakapitaliga 2600 eurot Eestis 50%lise ühisettevõtte Kivimäe 32 OÜ. Ühisettevõtte asutati eesmärgiga soetada Tallinnas kinnistu arendustegevuseks.

2014. aasta 30. juulil omandas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte UAB Merko Bustas Leedus 100%lise osaluse äriühingus UAB Timana, osakapitaliga 10 tuhat litti (2896 eurot) ostuhinnaga 1,1 miljonit litti (318 582 eurot). Tütarettevõtte omandati eesmärgiga soetada Vilniuses kinnistu arendustegevuseks.

2014. aasta 31. juulil sõlmis AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti lepingud kokku 7,5%lise osaluse omandamiseks tütarfirmas AS Gustaf senistelt kaasaktsionäridelt ja juhatuse liikmetelt Raigo Jaanustelt ja Ago Randorgilt. Peale vähemusosaluste omandamist sai ASist Gustaf ASi Merko Ehitus Eesti 100%line tütarettevõtte. Osalused omandati eesmärgiga korrastada kontserni ettevõtete struktuuri. Ehitusettevõtte AS Gustaf põhilisteks tegevusvaldkonnaks oli ehituse peatöövõtu teenuse osutamine peamiselt Lääne- ja Lõuna-Eesti piirkonnas. Pärast 100%lise osaluse omandamist muudetakse AS Gustaf põhitegevus ümber kinnisvara arendamiseks. 1. augustil 2014 tasus AS Merko Ehitus Eesti aktsiate müügihinnast 95% summas 89 058 eurot. Osaluste lõplikud müügihinnad ja täiendavalt tasumisele kuuluv summa arvutatakse AS Gustaf 2015. aasta auditeeritud majandusaasta aruande

kohaselt määratud omakapitali alusel. Täiendavat müügihinna korrigeerimise mõju ei hinda AS Merko Ehitus kontsern oluliseks.

2014. aasta 5. augustil sõlmis AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte SIA Merks lepingu 25%lise osaluse (275 tuhande osa) omandamiseks ühisettevõttes SIA Zakusala Estates tänaselt kaasosanikult Tritan Group ASilt. Peale täiendava osaluse omandamist muutus SIA Zakusala Estates SIA Merks'i 75%liseks tütarettevõtteks. Täiendav 25%line osalus soetati eesmärgiga saavutada suurem kontroll SIA Zakusala Estates varade ja juhtimise üle. Kinnisvara ettevõtte SIA Zakusala Estates põhilisteks tegevusvaldkonnaks on ca 126 tuhande ruutmeetrise ala arendamine Zakusala saarel Daugava jõel Riias. Tänu suurenenud kontrollile, on kontsern paremini positsioneeritud kogu projekti edasise arenduse juhtimiseks. AS Merko Ehitus kontserni jaoks on tegemist pikaajalise investeeringuga. Lepingu kohaselt tasus SIA Merks täiendava 25% osaluse eest ostuhinna 696 273 eurot, loovutades Tritan Group ASile üle vastava osa SIA Merks poolt SIA Zakusala Estates'ile antud laenunõudest.

Seisuga 11. august 2014 on lõpetatud SIA Merks 100%lise tütarettevõtte SIA Polystar likvideerimine, mis algas 2014. aasta esimesel poolaastal ning ettevõtte äriregistrist kustutatud.

2014. aasta 15. augustil omandas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti täiendava 49%lise osaluse tütarettevõttes OÜ Heamaja seniselt kaasosanikult ostuhinnaga 1225 eurot. Peale vähemusosaluste omandamist sai OÜst Heamaja ASi Merko Ehitus Eesti 100%line tütarettevõtte.

2014. aasta 16. septembril omandas AS Merko Ehitus kontsernisiseselt 100%lise osaluse tütarettevõtte SIA Merks 100%lises tütarettevõttes SIA Merko Investments (end. SIA Skanstes Virsotnes), eesmärgiga korrastada kontserni ettevõtete struktuuri.

2014. aasta 2. detsembril asutas AS Merko Ehitus osakapitaliga 10 000 eurot Eestis 50%lise ühisettevõtte Kalaranna Arenduse OÜ. Ühisettevõtte asutati eesmärgiga soetada Tallinnas kinnistu arendustegevuseks.

2014. aasta 22. detsembril algatas AS Merko Ehitus protsessi oma 100%lises omanduses olevate kinnisvaraarendustega seotud ettevõtete OÜ Metsailu, OÜ Ringtee Tehnopark, OÜ Maryplus ja OÜ Constancia ühendamiseks, ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulude kokkuhoiu eesmärgil. Ühendavaks ühinguks on OÜ Metsailu. Ühendatavad ühinged ühinevad OÜga Metsailu ning ühinemise tulemusel lõppevad ühendatavad ühinged likvideerimismenetluseta

ning OÜ Metsailu saab ühendavate ühingute õigusjärglaseks. Ühinemise tulemusel jääb jätkuvalt AS Merko Ehitus ühendava ühingu OÜ Metsailu ainuosanikuks. Ühinemise bilansi päev alates millest kõik ühendatavate ühingute tehingud loetakse tehtuks ühendava ühingu arvelt on 1. jaanuar 2015. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimub 2015. aasta esimese poolaasta jooksul.

2015. aasta 5. veebruaril teostas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte Merko Finland OY rahalise sissemakse summas 2250 eurot 75%lise tütarettevõtte Hartian OY asutamiseks. Tütarettevõtte osakapital saab olema 3000 eurot. Ettevõtte asutatakse eesmärgiga soetada Helsingis Pestikuja 1, 10 eramaja ehitusõigusega, elamukvartal.

2015. aasta 4. märtsil algatas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti protsessi oma 66%lises omanduses oleva ehitustegevusega seotud ettevõtte AS Merko Tartu ja AS Merko Tartu 100%lises omanduses oleva kinnisvaraarendustega seotud ettevõtte Raadi Kortermaja OÜ ühendamiseks, ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulude kokkuhoiu eesmärgil. Ühendavaks ühinguks on AS Merko Tartu. Ühendatav ühing ühineb ASiga Merko Tartu ning ühinemise tulemusel lõppeb ühendatav ühing likvideerimismenetluseta ning AS Merko Tartu saab ühendava ühingu õigusjärglaseks. Ühinemise tulemusel jääb jätkuvalt AS Merko Ehitus Eesti ühendava ühingu AS Merko Tartu 66%liseks aktsionäriks. Ühinemise bilansi päev alates millest kõik ühendatavate ühingute tehingud loetakse tehtuks ühendava ühingu arvelt on 1. aprill 2015. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimub 2015. aasta teise kvartali jooksul.

2015. aasta 25. märtsil sõlmis AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti 100%lise osaluse omandamiseks äriühingus OÜ Rannamõisa Kinnisvara, osakapitaliga 2556 eurot, E.L.L. Kinnisvara ASilt. E.L.L. Kinnisvara AS on AS Riverito poolt kontrollitav äriühing. AS Riverito omab 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. OÜ Rannamõisa Kinnisvara on kinnisvaraarendusega tegelev ettevõtte, millele kuuluvad kinnistud Tallinnas Rannamõisa teel ja Kaeravälja tänaval, pindalaga kokku ca 35 tuhat m². AS Merko Ehitus Eesti osaluse omandamise eesmärgiks on antud kinnistute arendamine ning võõrandamine kolmandale osapoolale. 100%lise osaluse omandamise hind on 3 261 350 eurot, mis tasutakse müüjale peale OÜle Rannamõisa Kinnisvara kuuluvate kinnistute võõrandamist kolmandatele isikutele, kuid mitte hiljem kui 30. juuni 2016. Lisaks on pooled sõlminud 100%lise osaluse tagasimüümiseks optioonilepingu, mille kohaselt on ASil Merko Ehitus Eesti õigus omandatud osaluse tagasimüügiks tagasimüügihetkeks tasutud hinna eest, millele lisandub AS Merko Ehitus Eesti omandis oldud ajal OÜle Rannamõisa Kinnisvara soetatud kinnistute soetushind, juhul kui selliseid kinnistuid soetatakse.

Müügioptsiooni realiseerimise tähtaeg on 29. juuni 2016.

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

Ettevõtte kõrgeim juhtorgan on aktsionäride üldkoosolek, mille pädevus on reguleeritud seadusandluse ning ettevõtte põhikirjaga. Aktsionäride üldkoosolek otsustab muu hulgas nõukogu liikmete ametisse määramise ja tagasikutsumise, audiitori määramise ja majandusaasta tulemuste kinnitamise, dividendide maksmise. Korraline aktsionäride üldkoosolek toimub vähemalt üks kord aastas, kus kinnitatakse majandusaasta aruanne hiljemalt kuuskuud peale majandusaasta lõppu.

30. aprillil 2014. aastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek. Üldkoosolek otsustas kinnitada 2013. aasta majandusaasta aruande ning kasumi jaotamise otsuse. Dividendide väljamakse summas 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta) aktsionäridele toimus 20. mail 2014.

Lisaks otsustati aktsionäride korralisel üldkoosolekul pikendada praeguste nõukogu liikmete Toomas Annuse, Teet Roopalu, Indrek Neivelti ja Olari Taali ametiaega kuni 30. aprillini 2017, s.o kolmeks aastaks pikendamise otsusest. Nõukogu liikmete tasustamise osas muutusi ei toimunud ning tasustamist otsustati jätkata 31. oktoobril 2008 toimunud aktsionäride üldkoosolekul kinnitatud otsuse tingimustel.

Täiendavalt otsustati aktsionäride korralisel üldkoosolekul kinnitada AS Merko Ehitus audiitoriks 2014. a. majandusaastaks audiitorühing AS PricewaterhouseCoopers ning tasuda audiitorühingule auditeerimise eest vastavalt ASiga PricewaterhouseCoopers sõlmitavale lepingule.

Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljavaate perspektiividest.

Vastavalt Äriseadustikule, ettevõtte põhikirjale ning Hea Ühingujuhtimise Tavale kutsub AS Merko Ehitus nii aktsionäride korralise kui ka erakorralise üldkoosoleku kokku, teavitades sellest aktsionäre läbi Tallinna Börsi ning avaldades koosoleku kutse ühes üleriigilise levikuga päevalehes vähemalt 3 nädalat ette. Üldkoosolek viiakse läbi kutses näidatud kohas, tööpäeval ning ajavahemikus kella 9.00-18.00, mis tagab enamikule aktsionäridele koosolekul osalemise võimaluse.

Ettevõtte aktsionäride korraliste ja erakorraliste üldkoosolekute päevakorrad kinnitatakse enne avaldamist nõukogu poolt, kes ühtlasi esitab üldkoosolekule teemasid arutamiseks ja hääletamiseks. Üldkoosoleku päevakorrapunktid,

nõukogu ettepanekud koos vastavate selgitustega, protseduurilised juhised üldkoosolekul osalemiseks ning see, kuidas ja millal teha ettepanekuid uue päevakorrapunkti lisamiseks avaldatakse koos üldkoosoleku kokkukutsumise teatega.

Üldkoosolekust võib osa võtta aktsionär või tema volitatud esindaja. AS Merko Ehitus ei võimalda elektroonilist osavõttu aktsionäride üldkoosolekutest, kuna usaldusväärsete lahenduste rakendamine aktsionäride isikute tuvastamiseks, kellest osa asub välisriikides, ning osalevate aktsionäride privaatsuse tagamiseks oleks üleliia keeruline ja kulukas. Üldkoosolekul ei ole lubatud pildistamine ega filmimine, kuna see võib häirida aktsionäride privaatsust.

Korralise või erakorralise aktsionäride üldkoosoleku juhataja on sõltumatu isik. 2014. aastal juhatas üldkoosolekut vandeadvokaat Vesse Vöhma, kes tutvustas üldkoosoleku läbiviimise protseduuri ning juhatuselt ja nõukogult ettevõtte tegevuse kohta küsimuste esitamise korda.

ASi Merko Ehitus üldkoosolekul osalevad tavaliselt ettevõtte poolt aktsiaseltsi juhatuse esimees ning nõukogu esimees, vajadusel kaasatakse teisi juhatuse ning nõukogu liikmeid. Vajadusel osaleb koosolekul ettevõtte audiitor.

2014. aastal toimunud AS Merko Ehitus aktsionäride korralisel üldkoosolekul osalesid Toomas Annus (nõukogu esimees), Andres Trink (juhatuse esimees), Signe Kukin (kontserni finantsjuht) ja Ago Vilu (audiitor).

NÕUKOGU

Nõukogu planeerib ettevõtte tegevust ja korraldab selle juhtimist ning teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Kontrolli tulemused teeb nõukogu teatavaks üldkoosolekule. Nõukogu töö korraldab nõukogu esimees. Nõukogu peamiseks ülesandeks on kontserni olulisemate strateegiliste ja taktikaliste otsuste kinnitamine ning kontserni juhatuse tegevuse kontrollimine. Nõukogu juhindub oma tegevuses ettevõtte põhikirjast, üldkoosoleku suunistest ja seadusandlusest.

Vastavalt AS Merko Ehitus põhikirjale koosneb nõukogu 3-5 liikmest, kes valitakse kolmeks aastaks.



TOOMAS ANNUS (54)
NÕUKOGU ESIMEES

Teenistuskäik:

2011-...	AS Merko Ehitus, nõukogu esimees
2014-...	E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu esimees
2009-2014	E.L.L. Kinnisvara AS, juhatuse liige
2008-...	AS Järvevana, juhatuse esimees
1999-2009	E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu esimees
1997-2008	AS Merko Ehitus, nõukogu esimees
1996-...	AS Riverito, juhatuse esimees
1991-1996	AS EKE Merko, juhatuse esimees
1989-1991	EKE MRK, ettevõtte juhataja

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool tööstus- ja tsiviilehitus
Tallinna Ehitus ja Mehhaanika Tehnikum tööstus- ja tsiviilehitus

Aktsiate arv: 8 322 914 (AS Riverito)



INDREK NEIVELT (47)
NÕUKOGU LIIGE

Teenistuskäik:

2008-...	AS Merko Ehitus, nõukogu liige
2005-2014	Bank Saint Petersburg, nõukogu esimees
1999-2005	Hansapank, grupi peadirektor, juhatuse esimees
1991-1999	Hansapank, erinevad ametikohad

Kuulub erinevate ettevõtete nõukogudesse.

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonomika ja juhtimise eriala
Stockholmi Ülikooli panganduse ja finantsid eriala magistrikraad

Aktsiate arv: 31 635 (Trust IN OÜ)



TEET ROOPALU (65)
NÕUKOGU LIIGE

Teenistuskäik:

2004-...	AS Merko Ehitus, nõukogu liige
2010-...	AS Riverito, juhatuse liige
2003-...	E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu liige
2008-...	AS Järvevana, nõukogu liige
2002-2004	AS Merko Ehitus, juhatuse nõunik

Töötanud erinevates ehitusettevõtetes, sh finantsdirektorina; juhtinud ökonomikaalast tegevust EKE süsteemis peaökonoomistina; töötanud ka pangadirektorina ning projekteerimises.

Kuulub kontserni tütar- ja sidusettevõtete nõukogudesse.

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonomika ja organiseerimise eriala

Aktsiate arv: -



OLARI TAAL (61)
NÕUKOGU LIIGE

Teenistuskäik:

2008-...	AS Merko Ehitus, nõukogu liige
2013-2014	AS Eesti Energia, nõukogu liige

On juhtinud Tartu Elamuehituskombinaati (Tartu Maja) ja Eesti Hoiupanka. Eesti Vabariiki teeninud ehitus-, majandus- ja siseministrina ning Riigikogu 10. koosseisu liikmena. Kuulub erinevate ettevõtete nõukogudesse.

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool ehitusinseneri eriala

Aktsiate arv: 2 500 (Eggera OÜ)



NURMEVÄLJA
LOGISTIKAKESKUS
HÕLMAB
LOGISTIKAKESKUST
BRUTOPINDALAGA
23 000 M² JA
KÕRGUSEGA
13,7 M, LISAKS
LAOPINDADELE KA
SPETSIIFILISTELE
NÕUETELE VASTAVAT
TOOTMISPINDA,
KONTORI-,
KOOSOLEKU-,
RIIETUS-, TEHNO- JA
MUID VAJALIKKE
RUUME.

Nõukogu koosolekud toimuvad üldjuhul üks kord kuus, v.a suvekuudel. 2014. aastal toimus 12 korralist nõukogu koosolekut. Erakorralisi nõukogu koosolekuid ei toimunud. Nõukogu liikmete osalemine koosolekutel:

NIMI	OSALEMINE KOOSOLEKUTEL	OSALEMISE %
Toomas Annus	12	100%
Teet Roopalu	12	100%
Indrek Neivelt	11	92%
Olari Taal	12	100%

Nõukogu täitis kõik seadusest tulenevad kohustused. Nõukogu on moodustanud enda tööorganina auditikomitee. Tasustamiskomiteed ega ametisse määramise komiteed ei ole nõukogu pidanud vajalikuks moodustada. Nõukogu liikmete tasud kinnitab aktsionäride üldkoosolek. Kehtiva nõukogu liikmete tasustamise korra kinnitas 2008. aasta 31. oktoobril toimunud aktsionäride üldkoosolek.

Teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel nõukogu liikmele lahkumishüvitist ei maksta. 2014. ja 2013. majandusaastal maksti nõukogu liikmetele tasusid (eurodes) järgmiselt:

NIMI	2014	2013
Toomas Annus	42 182	42 182
Teet Roopalu	38 347	38 347
Tõnu Toomik*	-	15 978
Indrek Neivelt	38 347	38 347
Olari Taal	38 347	38 347
KOKKU	157 223	173 201

* Tõnu Toomik oli nõukogu liige kuni 2013. aasta 5. juunini.

Nõukogu liikmete tasusid makstakse igakuiselt ning arvestatud tasust arvatakse maha seadusega ettenähtud maksud.

JUHATUS

Juhatus on juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ASi Merko Ehitus igapäevast tegevust kooskõlas seaduse ja ettevõtte põhikirja nõuetega. Juhatus on kohustatud tegutsema majanduslikult kõige otstarbekamal viisil lähtudes ettevõtte ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest ning tagab ettevõtte jätkusuutliku arengu vastavalt seatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus ja nõukogu teevad ettevõtte huvide parimaks tagamiseks igakülgset koostööd. Vähemalt kord kuus toimub juhatuse ning nõukogu ühine korraline koosolek, kus juhatusteavitab nõukogu olulistest asjaoludest ettevõtte äritegevuses, arutatakse ettevõtte seatud lühi- ja pikaajaliste eesmärkide täitmist ning seda mõjutada võivaid riske. Juhatus koostab igakordselt nõukogu koosolekute jaoks juhatuse aruande, mis esitatakse piisava ajavaruga enne koosolekut nõukogule tutvumiseks. Juhatus koostab nõukogule aruandeid ka koosolekute väliselt, kui seda peab vajalikuks nõukogu või nõukogu esimees.

Vastavalt 2012. aasta üldkoosolekul kinnitatud põhikirjale võib juhatus koosneda kuni kolmest liikmest. AS Merko Ehitus juhatus on kaheliikmeline: Andres Trink (juhatuse esimees) ja Tõnu Toomik (juhatuse liige).

Juhatuse esimehe Andres Trinki ülesanneteks on muuhulgas täita ASi Merko Ehitus tegevjuhi igapäevaseid kohustusi, juhtides ja esindades ettevõtet, tagades vastavuse põhikirjale, seadustele, korraldades juhatuse ja olulisemate tütarettevõtete nõukogude tööd, koordineerides strateegiate väljatöötamist ja tagades nende rakendamist, vastutades äriarenduse ja finantside eest. Tõnu Toomiku vastutusalaks on kinnistute portfelli juhtimise ja ehitusvaldkonna arendustegevuse koordineerimine üle kontserni ettevõtete.

Juhatuse liikmed on sõlminud ettevõttega kolmeaastased teenistuslepingud. Juhatuse liikmete tasustamise korra ning põhimõtted kinnitab nõukogu. Juhatuse liikme tasu makstakse juhatuse liikme kohustuste täitmise eest. Juhatuse premeerimisel lähtutakse kontserni ja juhatuse poolt täidetud konkreetse majandusaasta eesmärkidest. Juhatuse liikmetele makstakse preemiat kord aastas vastavalt eelmise majandusaasta eesmärkide täitmisele.

Juhatuse liikmetele arvestatud brutotasud 2014. majandusaastal olid 538 tuhat eurot (2013. majandusaastal: 285 tuhat eurot).



ANDRES TRINK (47)
JUHAUSE ESIMEES
AMETISSE MÄÄRAMISE
AEG: 1. JAANUAR 2012
VOLITUSE KEHTIVUS:
1. JAANUAR 2018

Teenistuskäik:

2012-... AS Merko Ehitus, juhatuse esimees
Merko Ehitus Eesti AS, SIA Merks ja UAB Merko
Statyba nõukogu esimees.

Töötanud erinevatel juhtivatel ametikohtadel
era- ja avalikus sektoris, enne tööleasumist
Merko Ehituses tegutses 15 aastat
finantssektoris, sealhulgas Hansapanga
(Swedbank) Balti panganduse juhatuse liikmena.

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool automatiseeritud
juhtimissüsteemide eriala (summa cum laude)
Estonian Business School rahvusvaheline
ärijuhtimine
Lõpetanud INSEADi ülikoolis Prantsusmaal
tippjuhtide arenguprogrammi

Aktsiate arv: -



TÕNU TOOMIK (53)
JUHAUSE LIIGE
AMETISSE MÄÄRAMISE
AEG: 6. JUUNI 2013
VOLITUSE KEHTIVUS:
5. JUUNI 2016

Teenistuskäik:

2013-... AS Merko Ehitus, juhatuse liige
2014-... E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu liige
2011-2013 AS Merko Ehitus, nõukogu liige
2009-2014 E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu esimees
2008-2011 AS Merko Ehitus, nõukogu esimees
2008-... AS Järvevana, nõukogu esimees
1999-2009 E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu liige
1997-1999 E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu esimees
1997-2008 AS Merko Ehitus, juhatuse esimees
1996-... AS Riverito, juhatuse liige
1993-1996 AS EKE Merko, Eesti piirkonna direktor
1993-1993 AS EKE Merko, projektijuht
Kuulub kontserni tütar- ja sidusettevõtete nõukogudesse.

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool tööstus- ja tsiviilehitus

Aktsiate arv: 1 607 185 (AS Riverito)

TÜTARETTEVÖTETE NÕUKOGUD JA JUHATUSED

ASi Merko Ehitus tütarettevõtete nõukogude volitused ja vastutus tulenevad nende põhikirjast ning kontsernisestest reeglitest. Nõukogud on üldjuhul moodustatud vastava tütarettevõtte põhiosanikuks oleva ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetest. Olulisemate tütarettevõtete nõukogude koosolekud toimuvad tavaliselt kord kuus, muudel juhtudel lähtutakse kontserni vajadustest, tütarettevõtte põhikirjast ja õigusaktidest. Tütarettevõtete nõukogu liikmetele üldjuhul eraldi tasu ei maksta. Samuti ei maksta nõukogu liikmele teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel lahkumishüvitist.

Tütarettevõtte juhataja või juhatuse liikme nimetab ametisse tütarettevõtte nõukogu. Alljärgnevalt on toodud ASi Merko Ehitus 100%lises omanduses olevate olulisemate tütarettevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 31. detsember 2014:

ETTEVÕTE *	NÕUKOGU	JUHATUS
AS Merko Ehitus Eesti (35 353 155 eurot)	Andres Trink (esimees), Teet Roopal, Tõnu Toomik, Taavi Ojala	Tiit Roben (esimees), Jaan Mäe, Alar Lagus, Veljo Viitmann
AS Merko Infra (11 884 210 eurot)	Tiit Roben (esimees), Veljo Viitmann, Mihkel Mugur	Arno Elias (esimees), Tarmo Pohlak, Boris Tehnikov
Tallinna Teede AS (11 269 185 eurot)	Tiit Roben (esimees), Alar Lagus, Veljo Viitmann	Jüri Läll (esimees), Jüri Helila
OÜ Merko Investments (21 583 411 eurot)	-	Andres Trink, Signe Kukin
SIA Merks (20 176 843 eurot)	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Signe Kukin	Oskars Ozoliņš (esimees), Jānis Šperbergs
SIA Merko Investments (35 455 476 eurot)	-	Andres Trink (esimees), Oskars Ozoliņš
UAB Merko Statyba (997 825 eurot)	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Signe Kukin	Saulius Putrimas (esimees), Jaanus Rästas
OÜ Metsailu (5 025 120 eurot)	-	Tiit Kuusik, Ines Prual

* Sulgudes on näidatud olulise tütarettevõtte emaettevõtte omanikele kuuluv omakapitali suurus seisuga 31. detsember 2014.

Seoses juhtimisstruktuuri korrastamisega toimus alates 7. märtsist 2014 muudatus ASi Merko Ehitus 100%lise tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti juhatuse koosseisus, mille kohaselt kutsuti juhatusest tagasi senine juhatuse liige Andres Agukas. Juhatuse jätkab neljaliikmelisena: Tiit Roben (esimees), Jaan Mäe, Veljo Viitmann ja Alar Lagus.

Tulenevalt Andres Agukase lahkumisest toimus muudatus ka kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti tütarettevõtete AS Merko Infra ja Tallinna Teede AS nõukogu koosseisus. Andres Agukase asemel määrati AS Merko Infra nõukogu esimeheks alates 7. märtsist 2014 Tiit Roben. Nõukogu jätkab kolmeliikmelisena: Tiit Roben (esimees), Veljo Viitmann ja Mihkel Mugur. Tallinna Teede ASi nõukogu jätkab peale Andres Agukase lahkumist kolmeliikmelisena: Tiit Roben (esimees), Alar Lagus ja Veljo Viitmann.

AS Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti tütarettevõtte AS Merko Infra nõukogu otsustas määrata alates 2. aprillist 2014 ettevõtte täiendavaks juhatuse liikmeks Boris Tehnikovi ning valida juhatuse esimeheks senise juhatuse liikme Arno Eliase. AS Merko Infra juhatuse jätkab kolmeliikmelisena: Arno Elias (esimees), Tarmo Pohlak ja Boris Tehnikov.

AS Merko Ehitus juhatuse otsustas kutsuda tütarettevõtte UAB Merko Statyba nõukogust alates 2. aprillist 2014 tagasi senise nõukogu liikme Jaan Mäe ja määrata uueks nõukogu liikmeks Signe Kukini. UAB Merko Statyba nõukogu jätkab kolmeliikmelisena: Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik ja Signe Kukin.

AS Merko Ehitus kontserni kuuluv OÜ Merko Investments juhatuse, millele kuulub 100%line osalus SIA Merks is, otsustas kutsuda alates 2. aprillist 2014 SIA Merks nõukogust tagasi senise nõukogu liikme Jaan Mäe ja määrata uueks nõukogu liikmeks Signe Kukini. SIA Merks nõukogu jätkab kolmeliikmelisena: Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik ja Signe Kukin.

AS Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti tütarettevõtte Tallinna Teede ASi nõukogu otsustas 30. juulil 2014 pikendada ettevõtte juhatuse esimehe Jüri Lälli volitusi kolmeks aastaks, s.o kuni 30. juulini 2017. Tallinna Teede ASi juhatuse jätkab kaheliikmelisena: Jüri Läll (esimees) ja Jüri Helila.

AS Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti nõukogu otsustas 31. juulil 2014 pikendada ettevõtte juhatuse liikme Alar Laguse volitusi kolmeks aastaks, s.o kuni 31. juulini 2017. AS Merko Ehitus Eesti juhatuse jätkab neljaliikmelisena: Tiit Roben (esimees), Jaan Mäe, Veljo Viitmann ja Alar Lagus.

AS Merko Ehitus nõukogu otsustas 8. septembril 2014 pikendada ettevõtte juhatuse esimehe Andres Trinki volitusi kolmeks aastaks, s.o kuni 1. jaanuarini 2018. AS Merko Ehitus juhatus jätkab kaheliikmelisena: Andres Trink (esimees) ja Tõnu Toomik.

AS Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti nõukogu otsustas 15. detsembril 2014 pikendada ettevõtte juhatuse esimehe Tiit Robeni ja juhatuse liikmete Jaan Mäe ning Veljo Viitmanni volitusi kolmeks aastaks, s.o kuni 31. detsembrini 2017. AS Merko Ehitus Eesti juhatus jätkab neljaliikmelisena: Tiit Roben (esimees), Jaan Mäe, Veljo Viitmann ja Alar Lagus.

AS Merko Ehitus juhatus otsustas 15. detsembril 2014 pikendada tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti nõukogu esimehe Andres Trinki ja nõukogu liikmete Tõnu Toomiku ja Teet Roopalu volitusi kolmeks aastaks, s.o kuni 31. detsembrini 2017. AS Merko Ehitus juhatus määras uueks nõukogu liikmeks alates 1. jaanuarist 2015 kuni 31. detsembrini 2017 Toomas Aaki. Senise nõukogu liikme Taavi Ojala volitused lõppevad 31. detsembril 2014 seoses teenistuslepingu tähtaegse lõppemisega. AS Merko Ehitus Eesti nõukogu jätkab neljaliikmelisena: Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Teet Roopalu ja Toomas Aak.

AS Merko Ehitus juhatus otsustas 17. märsil 2015 pikendada UAB Merko Statyba nõukogu liikmete Andres Trinki, Tõnu Toomiku ja Signe Kukini volitusi alates 13. aprillist 2015 kolmeks aastaks, s.o kuni 12. aprillini 2018. UAB Merko Statyba nõukogu jätkab kolmeliikmelisena: Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik ja Signe Kukin.

Olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmetele arvestatud tasud on toodud ära raamatupidamise aastaaruande lisas 33.

AUDITIKOMITEE

AS Merko Ehitus nõukogu on moodustanud enda tööorganina auditikomitee, kelle ülesanne on nõukogu nõustamine järelevalvega seotud küsimustes. Komitee teostab kogu kontserni (sh tütarettevõtted) järelevalvet: a) raamatupidamise korraldamise, b) finantseelarve ja –aruannete koostamise ja kinnitamise, c) finantsriskide juhtimise, d) välisauditi teostamise, e) sisekontrollisüsteemi toimimise ja f) tegevuse seaduslikkuse osas. Tütarettevõtjatel auditikomiteesid moodustatud ei ole.

2011. aasta 10. jaanuaril moodustas ettevõtte nõukogu kolmeliikmelise auditikomitee ja määras liikmeteks Indrek Neivelti, Olari Taali ning esimeheks Teet Roopalu. Komitee liige on määratud ametisse määramata ajaks, kuid nõukogu otsusel võib komitee liikme igal ajal tagasi kutsuda.

Auditikomitee liikmetele eraldi tasusid ei maksta.

ARUANDLUS JA FINANTSAUDIT

Adekvaatse ja õigeaegse informatsiooni saamine on kvaliteetsete juhtimisotsuste aluseks. Oluline on tagada, et aruandlus oleks faktipõhine, aga ka ettevaatav. Nii on parimate teadmiste põhjal võimalik juhtida riske ning muuta need võimalusteks võrreldes konkurentidega. Ettevõtte aruandluse saab liigitada kaheks: a) finantsaruandlus ja b) juhtimisaruandlus.

Finantsaruandlus koosneb ASi Merko Ehitus kontserni kuuluvate ettevõtete konsolideeritud majandusnäitajaid koondavatest vahearuannetest ning majandusaasta aruandest, mis on avalikustatud läbi NASDAQ Tallinn börsi infosüsteemi ning on kättesaadavad kõikidele aktsionäridele kui ka potentsiaalsetele investoritele ja ettevõtet analüüsivatele analüütikutele.

Juhtimisaruandlus on seevastu suunatud ettevõtte siseseks kasutuseks. Kohane on eristada mitmekülgseid tegevusnäitajaid käsitlevat aruandlust, mis keskendub nii ärisegmentide kui erinevate kontserni ettevõtete tulemuslikkusele ning investeeritud kapitali tootlikkusele. Aruandluse täiustamine on pidev protsess, mille käigus vaadatakse kokkulepitud eesmärkide saavutamist mõjutavaid näitajaid. Juhtimisaruandlus sisaldab muuhulgas eelarveid ja prognoose, mida AS Merko Ehitus ei avalikusta.

Finantsauditi teostamisel lähtutakse rahvusvahelistest auditeerimise standarditest (International Standards on Auditing). ASi Merko Ehitus audiitori kinnitab üldkoosolek. Valikuprotsessi juhib nõukogu ja selle tulemused esitatakse üldkoosolekule kinnitamiseks. Läbiviidud konkursi tulemusena ja 2014. aasta üldkoosoleku otsusega on 2014 majandusaasta finantsaudiitoriks AS PricewaterhouseCoopers (PwC). Sõltuvalt kontserni kuuluva ettevõtte asukohamaast on allkirjaõiguslik audiitor erinev. Konsolideeritud auditi aruande eest vastutab vannutatud audiitor Ago Vilu.

ASile Merko Ehitus on oluline finantsauditi teostaja sõltumatus ja vältida huvide konfliktide tekkimist. 2014. aastal ei osutanud PwC ASile Merko Ehitus teenuseid, mis oleks võinud kahjustada audiitori sõltumatust. Leiame, et 2014. aastal on finantsauditi teostamine olnud kooskõlas regulatiivsete normidega, rahvusvaheliste standarditega ja püstitatud ootustega. Töö tulemusi tutvustas PwC kahes etapis: a) vaheauditi raames ja b) lõppauditi osas enne järeldusotsuse väljastamist.

2014. aastal oli AS Merko Ehitus kontserni finansauditi ja muude nõustamisteenuste kulu kokku 116 tuhat eurot (2013. aasta: 93 tuhat eurot).

HUVIDE KONFLIKT JA SISETEABE KÄSITLEMINE

Siseteabe nõuetekohane käsitlemine on oluline, et kaitsta aktsionäride huve ning tagada aktsiate aus ja õiglane kauplemine. Kõigile aktsionäridele ja potentsiaalsetele uutele aktsionäridele peab olema õigeaegselt, järjepidevalt ja võrdsetel tingimustel kättesaadav oluline informatsioon ASi Merko Ehitus ja tema tütaretevõtete kohta. ASil Merko Ehitus ja tema tütaretevõtetega seotud isikutel on oma ametikohast tulenevalt teatud aegadel ja juhtudel vältimatult rohkem teavet kontserni kohta, kui seda on investoritel ja avalikkusel. Sellise info väärkasutuse vältimiseks oleme kontserni ettevõtetes kehtestanud Siseteabe hoidmise ja avaldamise ning siseteabe alusel tehingute tegemise sisereeglid (edaspidi siseteabe reeglid). Siseteabe reeglid hõlmavad endas aruandluse süsteemi, mille kohaselt töötajad, kes tööülesandeid täites võivad sattuda huvide konflikti, esitavad oma majandushuvid ning kinnitavad enesehindamisega oma sõltumatust.

ASi Merko Ehitus juhatuse ja nõukogu liikmete puhul on tegemist siseteabe info kasutajatega (nn insaideritega), kes on allkirjastanud vastava kinnituse ja on teadlikud ASi Merko Ehitus siseteabe reeglitest ning on koos oma lähikondsetega registreeritud ettevõtte insaiderite nimekirjas. Samuti on insaiderite nimekirjas registreeritud emaettevõtte finantsvaldkonna töötajad, kes puutuvad kokku kontserni konsolideeritud majandusnäitajatega ning olulisemate tütaretevõtete juhatuse ja nõukogu liikmed koos raamatupidamisinfo koostamise ja esitamise eest vastutavate töötajatega.

Seisuga 31.12.2014 on ettevõtte Insaiderite registris registreeritud 46 püsivat juurdepääsu omavat isikut (31.12.2013: 49 isikut). Kontsern peab insaiderite arvestust vastavalt Väärtpaberituru seaduses ning NASDAQ Tallinn reglemendis sätestatud nõuetele.

Meile teadaolevalt ei esinenud 2014. majandusaastal ühtegi siseteabe väärkasutamise tunnustega juhtumit ega huvide konflikti ega ole tehtud turutingimustest erinevaid tehinguid seotud osapooltega.

AS MERKO EHITUS NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE OSALUSED (ÜLE 5%) TEISTES ETTEVÕTETES

NIMI	SEOTUD ETTEVÕTE
Toomas Annus	AS Riverito, Kardispordi Arendamise OÜ, AS Eesti Elecster, Kemtal OÜ, Kemtal Grupp OÜ
Teet Roopalu	Teet Konsult OÜ
Indrek Neivelt	Trust IN OÜ, Admiral Investeeringute OÜ
Olari Taal	Eggera OÜ
Andres Trink	Puuduvad
Tõnu Toomik	AS Riverito

Ettevõtte nõukogu ega juhatuse liikmetel ei ole osalusi ettevõtetes, mis tegutsevad AS Merko Ehitus kontserni põhitegevusalal – ehitusvaldkonnas.

Ülevaade 2014. majandusaastal tehtud tehingutest seotud osapooltega on esitatud raamatupidamise aastaaruandes lisas 33.

TEABE AVALDAMINE

AS Merko Ehitus juhindub teabe avaldamisel Eesti õigusaktidest, NASDAQ Tallinna börsi reeglistikust ja Eesti Finantsinspeksiooni juhistest 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.

Kontsernis on kehtestatud teabe avalikustamise kord, mis kirjeldab peamisi tegevuspõhimõtteid suhtluses investorite ja avalikkusega. Teabe avalikustamise korra eesmärk on tagada juurdepääs piisavale ja samas täpsele teabele kontserni ja tema äritegevuse kohta, mis on aluseks ettevõtte poolt väljastatud väärtpaberite hinna kujunemisel. Teave avalikustatakse ilma põhjendamatu viivitusega ja erapooletult. Merko Ehituse teabe avalikustamise peamised põhimõtted on järjepidevus, erapooletus, läbipaistvus, ausus ja ennetav lähenemine.

Kontsern avaldab teavet finantsseisundi ja strateegia kohta oma finantsaruannetes, majandusaasta aruandes ja vahearuannetes vastavalt eelnevalt kehtestatud ajakavale. Iga järgmise majandusaasta avaldamiskuupäevad tehakse teatavaks enne eelmise majandusaasta lõppu.

Merko avalikustab viivitamatult kõik otsused, küsimused ja sündmused, mis ettevõtte hinnangul võivad oluliselt mõjutada ettevõtte väljastatud väärtpaberite hinda, ning mis seaduste ja määruste kohaselt kuuluvad avalikustamisele. Börsiteated avaldatakse eesti ja inglise keeles.

Börsiteateid avaldatakse kindlasti alljärgnevate teemade kohta:

- finantsaruanded, vahearuanded;
- varem avaldatud strateegiate ja finantseesmärkide muudatused;
- kasumihoiatused;
- suured projektid ja ehituslepingud;
- suured investeeringud ja finantskokkulepped;
- ettevõtte olulised ümberkorraldused ja partnerluslepingud;
- funktsioonide või tegevuse oluline ümberkorraldus, tõhustamine või lõpetamine;
- juhatuse ettepanekud iga-aastasele üldkoosolekule ning iga-aastasel üldkoosolekul vastu võetud otsused;
- olulised õigusmeetmed, kohtumenetlused või ametivõimude tegevus.

2014. aasta. 13. märtsist alates avaldatakse teavet projekti kohta börsiteate vormis, kui lepingu väärtus ületab 3 mln eurot käibemaksuta (kuni 12.03.2014 lepingute kohta väärtuses üle 5 mln euro) ja riigihanke korral ilmatellija reservita (Merko poolt ehituslepingutele kehtestatud hinnapiirang). Üldiselt avalikustab Merko teavet üksnes sõlmitud lepingute kohta, st teave avaldatakse peale lepingu allkirjastamist. Siinkohal rõhutame asjaolu, et nimetatud 3 miljoni euro piir ei ole absoluutne, vaid tegemist on kriteeriumiga lihtsustamaks investorite arusaamist börsiteatena avaldavate projektide osas. Teatud juhul võib tekkida vajadus avaldada börsiteateid ka väiksema summaga lepingute kohta, kui need on mõne teise asjaolu tõttu olulise mõjuga ettevõtte väärtpaberi hinnale või olulised tänastele ja potentsiaalsetele investoritele.

Oluline informatsioon avaldatakse läbi börsisüsteemi ja ettevõtte veebilehel. 2014. aastal edastasime börsi infosüsteemi kaudu 40 börsiteadet:

TEADETE ARV	TEATE SISU
13	Uued ehituslepingud
5	Uued arendusprojektid
5	Majandustulemused
12	Struktuuri ja juhtkonna muudatused
2	Üldkoosolek
3	Muud teated

2015. aasta konsolideeritud vahearuanded avaldame alljärgnevalt:

KUUPÄEV	SÜNDMUS
07.05.2015	2015. aasta 3 kuu ja I kvartali auditeerimata vahearuanne
06.08.2015	2015. aasta 6 kuu ja II kvartali auditeerimata vahearuanne
05.11.2015	2015. aasta 9 kuu ja III kvartali auditeerimata vahearuanne
11.02.2016	2015. aasta 12 kuu ja IV kvartali auditeerimata vahearuanne

2015. aastal avalikustatakse aruanded enne börsipäeva algust kell 8.00 hommikul kohaliku Eesti aja järgi (EET). Tütarettevõtete majandustulemusi üldjuhul eraldi ei avaldata, kuid nendega on vajadusel võimalik tutvuda pöördudes kas ASi Merko Ehitus või kohalike äriregistririte poole.

Meie eesmärgiks on igakülgset toetada Merko aktsia õiglast hinnastamist läbi pideva ja jätkuva olulise info edastamise kõikidele turuosalistele. Samuti on eesmärgiks hoida olemasolevate aktsionäride lojaalsust ettevõtte vastu ning tekitada huvi uutes aktsionärides ja analüütikutest.

Meie ülesandeks on koostada nii kvartali- kui aastaaruandeid, börsiteateid ja presentatsioone ning planeerida ja korraldada investorkohtumisi nii aktsionäride kui ka analüütikutega. Samuti koguda ja analüüsida investoritelt ja analüütikutelt saadud tagasisidet, et tõsta avalikustatava informatsiooni väärtuslikkust.

Ettevõtte ei korralda kohtumisi ega esitlusi analüütikutega või investoritega vahetult enne finantsaruandluse (vahearuanded, majandusaasta aruanne) avalikustamise kuupäevi. AS Merko Ehitus suhtleb korrapäraselt oma suurimate aktsionäride ja potentsiaalsete investoritega tehes taotluse korral kohtumisi. Kohtumistel esitatav informatsioon on avalik, s.t kättesaadav ettevõtte aruannetest, kodulehelt või muudest avalikest allikatest. Nimetatud kohtumistel järgime väga hoolikalt kehtivaid siseteabe reegleid.

Ülevaate nii juba toimunud kui ka tulevikus toimuvate investorkohtumiste osas leiab AS Merko Ehitus kodulehel avaldatavast investorkalendrist <http://group.merko.ee/investorile/investorkalender/2015-01/>. Investor-
kalderis toodud planeeritud kohtumistel on soovi korral võimalik osaleda ka olemasolevatel aktsionärdel, sellest eelnevalt aegsasti informeerides. Lisaks investorkohtumiste ajale, kohale ning osavõtjatele leiab meie kodulehel antud alajaotusest ka kohtumisel kasutatud presentatsioonid. 2014. aastal korraldas AS Merko Ehitus 22 investorkohtumist (2013: 24), sh 3 investortuuri (2013: 1).

Ettevõtte aktsionäride informeerimiseks kutsutakse vähemalt ühel korral aastas kokku aktsionäride korraline üldkoosolek, kus on igal aktsionäril võimalik esitada juhatuse ja nõukogu liikmetele küsimusi.

ASi Merko Ehitus analüüsivad järgmised peamised analüütikud:

SWEDBANK AS	SEB ENSKILDA	AS LHV PANK
Liivalaia 8, 15040 Tallinn, Eesti	Tornimäe 2, 15010 Tallinn, Eesti	Tartu mnt 2, 10145 Tallinn, Eesti
tel +372 631 0310	tel +372 665 5100	tel +372 680 0457
e-post info@swedbank.ee	e-post info@seb.ee	e-post research@lhv.ee
www.swedbank.ee	www.seb.ee	www.lhv.ee

ASi Merko Ehitus investorsuhete osas saab infot:

ANDRES TRINK	SIGNE KUKIN	AS MERKO EHITUS
Juhatuse esimees	Kontserni finantsjuht	Delta Plaza, 7. Korrus
tel +372 650 1250	tel +372 650 1250	Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn, Eesti
faks +372 650 1251	faks +372 650 1251	tel +372 650 1250
e-post andres.trink@merko.ee	e-post signe.kukin@merko.ee	www.group.merko.ee

VASTAVUSE DEKLARATSIOON HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA SOOVITUSTELE

Hea Ühingujuhtimise Tava põhimõtted on börsiettevõttele soovituslikud, mis on üles ehitatud põhimõttel "täidan või selgitan", mille kohaselt peab ettevõtte selgitama oma seisukohti ja tegevust viimase sätete osas, mida ettevõtte ei täida.

Oleme AS Merko Ehituse juhtimise ülesehitust ja toimimist hinnanud Hea Ühingujuhtimise Tava alusel. Eelpool kirjeldasime ühingujuhtimise seisukohast olulisi komponente. Olles hinnanud ettevõtte juhtimissüsteemi ülesehituse ja tegeliku toimimise vastavust, leiame, et meie korraldus ja tegevus on olulises osas kooskõlas Hea Ühingujuhtimise Tavaga. Samuti on meie tegevus kooskõlas Eesti seadustega, mis mitmeid tavas toodud põhimõtteid üksikasjalikumalt reguleerivad. Käesolevaga kinnitame, et AS Merko Ehitus on järginud kõiki Hea Ühingujuhtimise Tava põhimõtteid, välja arvatud punkt 2.2.7, mis on toodud allpool koos selgitava põhjendusega, miks ettevõtte seda punkti hetkel ei järgi:

HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA	JUHATUSE JA NÕUKOGU POOLNE PÕHJENDUS
2.2.7 Juhatuse liikme põhipalk, tulemustasu, lahkumishüvitus, talle makstavad muud hüved ning preemiasüsteemid, samuti nende olulised tunnused (sh võrdlusel põhinevad tunnused, motiveerivad tunnused ja riski tunnused) avaldatakse selges ja üheselt arusaadavas vormis emitendi veebilehel ning Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes. Avaldatavad andmed on selged ja üheselt arusaadavad, kui need väljendavad otseselt kulutuse suurust emitendile või tõenäolise kulutuse suurust avalikustamise päeva seisuga.	AS Merko Ehitus avaldab aastaaruandes juhatuse liikmetele makstud teenistustasude ning preemia üldsumma, kuna on seisukohal, et juhatuse liikmete personaalsete tasude avalikustamine ei loo aktsionäridele lisaväärtust, küll aga riivab juhatuse liikmete privaatsust.

JUHTKONNA DEKLARATSIOON

Juhtkonna liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2014. aasta raamatupidamisaruanne õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Andres Trink

juhatuse esimees

27.03.2015

Tõnu Toomik

juhatuse liige

27.03.2015

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2014	2013
Müügitulu	3	252 323	262 719
Müüdnud toodangu kulu	4	(227 591)	(239 996)
Brutokasum		24 732	22 723
Turustuskulud	5	(3 190)	(3 041)
Üldhalduskulud	6	(9 128)	(9 260)
Muud äritulud	7	1 901	2 264
Muud ärikulud	8	(340)	(425)
Ärikasum		13 975	12 261
Finantstulud	9	143	84
Finantskulud	10	(680)	(1 062)
Kahjum ühisettevõtetest	19	(130)	(138)
Kasum enne maksustamist		13 308	11 145
Tulumaksukulu	11	(1 055)	(791)
Perioodi puhaskasum		12 253	10 354
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		12 417	10 399
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		(164)	(45)
Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse			
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		4	(157)
Perioodi koondkasum		12 257	10 197
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		12 421	10 242
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		(164)	(45)
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	12	0,70	0,59

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 91-130 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2014	31.12.2013
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	14	51 583	46 633
Nõuded ja ettemaksed	15	46 382	57 172
Ettemakstud tulumaks		3	19
Varud	17	117 638	87 451
		215 606	191 275
Põhivara			
Ühisettevõtete aktsiad või osad	19	67	7 349
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	20	11 409	20 066
Edasilükkunud tulumaksuvara	21	1 535	1 592
Kinnisvarainvesteeringud	22	4 619	4 672
Materiaalne põhivara	23	15 003	13 117
Immateriaalne põhivara	24	1 011	1 167
		33 644	47 963
VARAD KOKKU		249 250	239 238
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	26	14 287	18 916
Võlad ja ettemaksed	27	71 122	72 162
Tulumaksukohustus		352	62
Lühiajalised eraldised	28	6 239	5 906
		92 000	97 046
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	26	23 359	16 469
Edasilükkunud tulumaksukohustus	21	738	505
Muud pikaajalised võlad	29	1 671	2 162
		25 768	19 136
KOHUSTUSED KOKKU		117 768	116 182
OMAKAPITAL			
Mittekontrolliv osalus		4 455	1 193
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital	31	12 000	12 000
Kohustuslik reservkapital		1 200	1 200
Realiseerimata kursivahed		(665)	(669)
Jaotamata kasum		114 492	109 332
		127 027	121 863
OMAKAPITAL KOKKU		131 482	123 056
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		249 250	239 238

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 91-130 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Kokku	Mittekontrolliv osalus	Kokku
	Aksia-kapital	Kohustuslik reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)			
Saldo 31.12.2012	12 000	1 200	(512)	104 237	116 925	1 342	118 267
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	10 399	10 399	(45)	10 354
Muu koondkasum	-	-	(157)	-	(157)	-	(157)
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	(157)	10 399	10 242	(45)	10 197
Vähemusosaluse ost	-	-	-	6	6	(104)	(98)
Dividendid	-	-	-	(5 310)	(5 310)	-	(5 310)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(5 304)	(5 304)	(104)	(5 408)
Saldo 31.12.2013	12 000	1 200	(669)	109 332	121 863	1 193	123 056
Saldo 31.12.2013	12 000	1 200	(669)	109 332	121 863	1 193	123 056
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	12 417	12 417	(164)	12 253
Muu koondkasum	-	-	4	-	4	-	4
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	4	12 417	12 421	(164)	12 257
Vähemusosaluse ost	-	-	-	-	-	(95)	(95)
Soetatud tütarettevõtte vähemusosa (lisa 18)	-	-	-	-	-	2 618	2 618
Müüdud tütarettevõtte vähemusosa (lisa 18)	-	-	-	-	-	(244)	(244)
Emiteeritud osakapital (lisa 18)	-	-	-	-	-	1 147	1 147
Dividendid	-	-	-	(7 257)	(7 257)	-	(7 257)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(7 257)	(7 257)	3 426	(3 831)
Saldo 31.12.2014	12 000	1 200	(665)	114 492	127 027	4 455	131 482

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 91-130 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2014	2013
Äritegevuse rahavoog			
Ärikasum		13 975	12 261
Korrigeerimised:			
põhivara kulum	22-24	2 459	2 880
(kasum) kahjum põhivara müügist	7	(12)	(214)
valmidusastme meetodil kajastatud ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus	32	(180)	4 717
intressitulu äritegevusest	7	(1 571)	(1 479)
eraldiste muutus	28	1 298	1 634
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		12 742	(6 155)
Varude muutus	17	(14 823)	(4 943)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		316	10 171
Saadud intressid	7, 9, 15	1 429	1 803
Makstud intressid	10, 27	(938)	(841)
Muud finantskulud (-tulud)	9, 10	(62)	(165)
Makstud ettevõtte tulumaks		(141)	(12)
Kokku rahavood äritegevusest		14 492	19 657
Investeeringustegevuse rahavoog			
Tütarettevõtete soetus	18	(407)	-
Tütarettevõtte müük	18	(353)	-
Ühisettevõtte soetus	19	(6)	(350)
Kinnisvarainvesteeringute soetus	22	(2)	(1 080)
Materiaalse põhivara soetus	23, 26	(1 458)	(784)
Materiaalse põhivara müük	7, 23	95	900
Immateriaalse põhivara soetus	24	(25)	(29)
Antud laenude tagasimaksed	16, 18	40	-
Saadud intressid	9, 15	177	41
Kokku rahavood investeeringustegevusest		(1 939)	(1 302)
Finantseerimistegevuse rahavoog			
Saadud laenud	26	16 742	12 862
Saadud laenude tagasimaksed	26	(16 043)	(11 810)
Faktooringud	26	-	(1 544)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	26	(1 076)	(1 165)
Laekunud tütarettevõtte osade emiteerimisest vähemusosanikult		38	-
Makstud dividendid	13	(7 257)	(5 310)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		(7 596)	(6 967)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		4 957	11 388
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14	46 633	35 316
Valuutakursside muutuste mõju		(7)	(71)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14	51 583	46 633

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 91-130 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LISAD

LISA 1 OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED

1.1. ÜLDINE INFORMATSIOON

ASi Merko Ehitus (edaspidi: emaettevõte) ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos: kontsern) ning kontserni sidusettevõtete 31. detsembril 2014 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 27. märtsil 2015.

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 nõukogu poolt kinnitatud ning 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 peamiselt Eestis, Lätis ja Leedus. Põhitegevusaladeks on ehitustegevus ja kinnisvaraarendus.

Alates 22. juulist 1997 on ASi Merko Ehitus aktsiad olnud noteeritud NASDAQ Tallinna börsil. Seisuga 31. detsember 2014 kuulus 71,99% aktsiatest enamusaktsionärile ASile Riverito, läbi mille kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

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

Seisuga 1. jaanuar 2012 viidi kontserni ehitustegevus Eestis üle ASi Merko Ehitus Eesti. Seejärel tegutseb AS Merko Ehitus valdusettevõttena, kes iseseisvalt tootmistegevusega ei tegele ning kellele kuuluvad 100%lised osalused ehitusettevõtetes Eestis, Lätis ja Leedus ning kinnisvaraarenduse äriüksus koos kinnisvara omavate äriühingutega.

1.2. AASTAARUANDE KOOSTAMISE ALUSED

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

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

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

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi.

Merko Ehitus kontserni kuuluvate ettevõtete raamatupidamise aruannetes toodud näitajad on kajastatud kasutades ettevõtete põhilise majanduskeskkonna valuutat ("arvestusvaluuta"): eurot ja Leedu litti. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Põhiaruanded ja lisad on koostatud tuhandetes eurodes. Alates 01. jaanuarist 2015 kuulub Leedu Vabariik euroala riikide hulka, Leedu litti asemel võeti kasutusele euro lähtudes valuutakursist 3,4528 litti/euro.

1.3. UUED RAHVUSVAHELISE FINANTSARUANDLUSE STANDARDID, AVALDATUD STANDARDITE MUUDATUSED NING RAHVUSVAHELISE FINANTSARUANDLUSE TÕLGENDUSTE KOMITEE (IFRIC) TÕLGENDUSED

UUTE VÕI MUUDETUD STANDARDITE JA TÕLGENDUSTE RAKENDAMINE

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2014:

IFRS 12 „Avalikustamise nõuded osaluste kohta teistes ettevõtetes“ (rakendub 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Standard rakendub ettevõtetele, kellel on osalused tütarettevõttes, ühisettevõtmises, sidusettevõttes või konsolideerimata struktureeritud üksuses. IFRS 12 sätestab avalikustamise nõuded ettevõtetele, kes rakendavad kahte uut standardit - IFRS 10 „Konsolideeritud aruanded“ ja IFRS 11 „Ühisettevõtmised“ - ning see asendab IAS 28-s „Investeeringud sidusettevõtetesse“ praegu sisalduvad avalikustamise nõuded. IFRS 12 nõuab ettevõtelt sellise informatsiooni avalikustamist, mis aitaks finantsaruande lugejatel hinnata tütar- ja sidusettevõtetes, ühisettevõtmistes ja konsolideerimata struktureeritud üksustes osaluste olemust ja osalustega seotud riske ja finantsmõjusid. Nende eesmärkide täitmiseks nõuab uus standard erinevate valdkondade kohta info avalikustamist, sh tuleb avalikustada (i) olulised otsused ja hinnangud, mida tehti määramaks, kas ettevõtte kontrollib, ühiselt kontrollib või omab olulist mõju teise ettevõtte üle; (ii) rohkem infot mittekontrollivale osalusele kuuluva osa kohta kontserni tegevustes ja rahavoogudes; (iii) summeeritud finantsinformatsioon tütarettevõtete kohta, milles on olulised mittekontrollivad osalused; ja (iv) detailne info osaluste kohta konsolideerimata struktureeritud üksustes.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima alates 1. jaanuarist 2014, ei ole eeldatavasti olulist mõju kontsernile.

UUED STANDARDID, TÕLGENDUSED JA NENDE MUUDATUSED

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutusid kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2015 või hilisematel perioodidel ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt:

IFRIC 21 „Maksud“ (rakendub 17. juunil 2014 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Tõlgendus selgitab, kuidas kajastada kohustust tasuda

maksu, mis ei ole tulumaks. Kohustuse kajastamine toimub kohustava sündmuse toimumisel; kohustav sündmus on maksukohustust sätestava seaduse poolt kindlaks määratud sündmus. Kohustust ei tekita fakt, et ettevõtte on majanduslikult sunnitud tegevust jätkama tulevikuperioodidel, või fakt, et ettevõtte koostab enda finantsaruandeid lähtudes tegevuse jätkuvuse eeldusest. Samad kajastamise põhimõtted rakenduvad vahe- ja aastaaruannetele. Selle tõlgenduse rakendamine on vabatahtlik nende kohustuste osas, mis tekivad emissioonidega kauplemise skeemidest.

„Muudatused IFRSides 2012“ (rakendub 1. veebruaril 2015 või hiljem algavatel aruandeperioodidel). Muudatused hõlmavad muudatusi seitsmes standardis, millest kontsernile rakendub üks.

IFRS 8 muudeti, nõudmaks (1) juhtkonna poolt ärisegmentide liitmisel tehtud otsuste avalikustamist, sh. liidetud segmentide kirjeldust ja nende majanduslike näitajate kirjeldust, mida võeti arvesse, kui otsustati, et liidetud segmentidel on sarnased majanduslikud näitajad; ning (2) segmentide varade summa kokkuviimist ettevõtte varadega kui segmenti varade kohta avalikustatakse infot.

„Muudatused IFRSides 2013“ (rakendub 1. veebruaril 2015 või hiljem algavatel aruandeperioodidel). Muudatused hõlmavad muudatusi neljas standardis, millest kontsernile rakendub üks.

IFRS1 järelduste alused (basis for conclusions) muudeti selgitamaks, et kui mingi standardi uus versioon ei ole veel kohustuslik, kuid on võimalik ennetähtaegselt rakendada, võib esmarakendaja kasutada kas vana või uut versiooni, eeldusel, et sama standardit rakendatakse kõikides esitatud aruandeperioodides.

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

1.4. KONSOLIDEERIMINE

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada selle kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Tütarettevõtjad konsolideeritakse raamatupidamise aasta aruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle lõppemiseni. Ema- ja tütarettevõtjate finantsnäitajad on kontserni raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Konsolideeritud aruannete koostamisel on kontserni sisesed

tehingud, saldod ja realiseerimata kasumid, mis on tekkinud tehingutest kontserni ettevõtete vahel, elimineeritud. Samuti on elimineeritud realiseerimata kahjumid, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad ühtseid arvestuspõhimõtteid.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes kajastatakse investeeringuid tütaretevõtjatesse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad akumuleeritud allahindlused.

1.5. ÄRIÜHENDUSED

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

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

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

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

TEHINGUD MITTEKONTROLLIVA OSALUSEGA

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

1.6. SIDUSETTEVÕTTED

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

Kontserni osa sidusettevõtte pärast omandamiskuupäeva tekkinud kasumis või kahjumis kajastatakse kontserni kasumiaruandes ning kontserni osa sidusettevõtte muus koondkasumis kajastatud omandamiskuupäevajärgselt tekkinud muutustes kajastatakse kontserni muus koondkasumis. 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 tehingustest tulenevad realiseerumata kasumid ja kahjumid elimineeritakse analoogselt sidusettevõttega tehtud omavaheliste tehingutega (lisa 1.6).

1.8. ÜHISELT KONTROLLITAVAD TEGEVUSED

Ühiselt kontrollitavateks tegevusteks loetakse, IAS 31 „Osalemine ühisettevõtmistes“ kohaselt, ühisettevõtmisi kolmandate osapooltega, kus kasutatakse ühisettevõtjate vara ja muid ressursse, ilma et asutataks uut äriühingut või muud majandusüksust või loodaks ühisettevõtjatest eraldiseisvat finantsstruktuuri. Iga ühisettevõtja kasutab oma materiaalsed põhivara ja kajastab oma varud enda finantsseisundi aruandes.

Samuti kannab ühisettevõtja ise oma kulud ja kohustised ning leiab ise finantseerimisallikaid, mis kujutavad endast tema kohustusi. Seoses oma osalusega ühiselt kontrollitavates tegevustes kajastab kontsern oma finantsaruannetes:

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

1.9. VÄLISVALUUTA

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

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

1.10. FINANTSVARAD

Kontsernis kajastatakse finantsvarade oste ja müüke tehingupäeval.

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist liigitatakse kontsernis investeeringuid järgmistesse kategooriatesse:

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

Juhtkond määrab finantsvarade liigituse nende esmasel kajastamisel.

Ettevõttel puuduvad lunastustähtajani hoitavad investeeringud, finantsvarad õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande ja müügiototel finantsvarad. Samuti ei ole ettevõttel 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 õiglasest väärtuses ilma tehingukuludeta. Pärast esmast arvele võtmist kajastab kontsern laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused), arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt 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 (lisa 1.11).

1.11. VARA VÄÄRTUSE LANGUS

FINANTSVARAD KORRIGEERITUD SOETUSMAKSUMUSES

Ettevõtte hindab igal bilansipäeval finantsvarade või finantsvarade grupi allahindluse vajadusele viitavaid asjaolusid. Finantsvara või finantsvarade grupi väärtus on langenud ning vastav allahindlus kajastatakse ainult juhul, kui allahindluse vajadusele viitavad objektiivsed asjaolud, mis selgusid pärast vara esmast

kajastamist („kahjulik sündmus“) ja see kahjulik sündmus (kahjulikud sündmused) omab mõju finantsvara või finantsvarade grupi usaldusväärselt mõõdetavale tuleviku rahavoole. Objektivne asjaolu, mis viitab finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse langusele on ettevõttele kättesaadav informatsioon nagu näiteks:

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

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

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

MITTEFINANTSVARAD

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

mittefinantsvarasid vaadatakse üle igal bilansipäeval ning vajadusel allahindlus tühistatakse v.a firmaväärtuse allahindlus.

1.12. VARUD

Varud võetakse arvelenendes 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 konkreetset iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

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

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

Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms 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 akumuliseeritud 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 usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeas järgnevalt:

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

Maad ei amortiseerita.

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

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

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

Põhivara hinnatakse alla selle kaetavale väärtusele juhul, kui varaobjekti kaetav

väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest. Kaetav väärtus on kas vara õiglane väärtus miinus müügikulutused või vara kasutusväärtus, sõltuvalt sellest, kumb on kõrgem.

1.15. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

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

TARKVARA JA INFOSÜSTEEMID

Infosüsteemide ja tarkvara arendusega seotud kulud, mis kajastatakse immateriaalsete varadena, amortiseeritakse lineaarsel meetodil nende eeldatava kasuliku eluea (2-20 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.

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

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

1.17. FINANTSKOHUSTUSED

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

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

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

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

FAKTOORING

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

1.18. TULUMAKS

Eestiskehtivatulumaksuseaduse kohaselt ei maksajuriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekib edasilükkunud tulumaksukohustus. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt (2014. ja 2013. aastal kehtis maksumäär 21/79 netodividendidena väljamakstud summalt). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel. Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Lätis ja Leedus asuvate tütarettevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eesti ettevõtete dividendide tulumaksukulu ja edasilükkunud 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, Leedu, Ukraina, Soome ja Venemaa juriidilised isikud arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi, Leedu Vabariigi, Ukraina Vabariigi, Soome Vabariigi ja Venemaa Föderatsiooni seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse ettevõtete kasum 15%lise tulumaksumääraga (2013: 15%), Leedu Vabariigis 15%lise tulumaksumääraga (2013: 15%), Soome Vabariigis 20%lise tulumaksumääraga (2013: 24,5%) ja Venemaa Föderatsioonis tulumaksumääraga 20% (2013: 20%).

1.19. TÖÖTAJATE HÜVITISED

TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

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

maksta töösuhte lõpetamise hüvitisi pakkumise tulemusel, mille eesmärgiks oli ärgitada vabatahtlikku töölt lahkumist. Töösuhte lõpetamise hüvitised on kajastatud diskonteeritud nüüdisväärtuses.

KASUMI JAGAMISE JA PREEMIA SKEEMID

Ettevõtte kajastab eeldatava kasumi jagamise ja preemia maksmise kulu ja kohustust vastavalt hüvitise summa määramise valemile, mis võtab arvesse 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.

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

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

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

Müüdud korteriprojektidele moodustatakse kontsernis veel tegemata kuludele ja saabumata arvetele eraldis, mis kajastatakse kasumiaruandes kuluna ja bilansis kohustusena.

1.21. TULU

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses.

Tulu ehitusteenuse osutamisest kajastatakse vastavalt valmidusastme

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

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

Tulu teenuste müügist on kajastatud vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu 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 kogutulust, kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohehelt kasumiaruandes.

1.23. RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

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

investeeringutena ning ei kajasta neid raha koosseisus.

Rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudset meetodit.

1.24. 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.

1.25. 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.

1.26. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmsid 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.

1.27. DIVIDENDID

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

1.28. SEGMENTIARUANDLUS

IFRS 8 „Tegevussegmentid“ kehtestab segmentiaruandluse esitamise äritegevuse segmentide kohta, milliste tulemust jälgitakse pidevalt ettevõtte juhtkonna poolt äritegevust puudutavate otsuste langetamisel. Tegevussegmentid on majandusüksuse äritegevuse osad, mille kohta on

võimalik saada eraldiseisvat finantsinformatsiooni võtmaks vastu otsuseid segmentidele jagatavate ressursside osas ja hindamaks selle tulemuslikkust.

LISA 2 JUHTKONNAPOLSED HINNANGUD

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

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 31.12.2014 on lõpetamata ehitusteenuste valmidusastme hindamise tulemusena kahjumlike lepingute eraldise summa 2079 tuhat eurot (2013: 2752 tuhat eurot) (lisa 28). Riskianalüüs näitas, et muutus hinnangus ehituslepingute täitmiseks tehtavate kulude osas +/-5% tooks kaasa puhaskasumi muutuse vastavalt -27 758/+12 052 tuhat eurot (2013: -26 032/+14 725 tuhat eurot).

VARUDE ALLAHINDLUS

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitise) kaupa. Igale objektile koostatakse tema eripärast (kasutamise sihtotstarve ja kehtiv/kehtestamisel olev ehitusõigus) tulenev äriplaan ning võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus), hindab kontsern tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla.

Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu madalast likviidsusest, sõltub neto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest. Varude allahindluse tundlikkuse test näitas, et neto realiseerimisväärtuse ülehindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud juhtkonna hinnangust 10% võrra väiksemad) oleks ettevõtte 2014. aasta varude (lõpetamata toodang, valmistoodang, ostetud kinnistud müügiks) allahindlus olnud 3731 tuhat eurot (2013: 5774 tuhat eurot), sh ostetud kinnistud müügiks 0 tuhat eurot (2013: 2337 tuhat eurot), lõpetamata toodang 2079 tuhat eurot (2013: 3437 tuhat eurot) ja valmistoodang 1652 tuhat eurot (2013: 0 tuhat eurot). Realiseerimisväärtuse alahindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud 10% võrra kõrgemad) oleks 2014. aasta varude allahindlus olnud 168 tuhande euro (2013: 64 tuhat eurot) võrra väiksem, sh ostetud kinnistud müügiks 168 tuhat eurot (2013: 64 tuhat eurot).

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 (lisa 15).

GARANTIIOHUSTUSTE ERALDIS

Garantiiohustuste eraldise määramisel lähtutakse ettevõtte garantiitööde statistilisest kulust (lisa 28).

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. 31.12.2014 seisuga on materiaalse põhivara jääkmaksumus 15 003 tuhat eurot (31.12.2013: 13 117 tuhat eurot) ja immateriaalse põhivara jääkmaksumus 1011 tuhat eurot (31.12.2013: 1167 tuhat eurot) (lisa 23, 24).

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

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

KINNISVARAINVESTEERINGUTE HINDAMINE

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad võimalikud allahindlused. Juhtkonna hinnangul ei erine kinnisvarainvesteeringute raamatupidamislik väärtus seisuga 31.12.2014 oluliselt nende õiglasest väärtusest. Juhtkonna poolt antud hinnang kinnisvarainvesteeringute õiglasele väärtusele tugineb varaobjektide olemasoleval turuväärtusel. Turuväärtuseks loetakse hinnangulist summat, mille korral on hindamise kuupäeval varaobjekti võimalik vahetada sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisse ei kaasatud ettevõtteväliseid eksperte. Turuväärtus on valdavalt hinnatud turutehingute baasil, väljaarvatud kinnisvara, mida on hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. 31.12.2014 seisuga on kinnisvarainvesteeringute jääkväärtus 4619 tuhat eurot (31.12.2013 4672 tuhat eurot) (lisa 22).

LAENUKASUTUSE KULUTUSTE KAJASTAMINE

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

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

2014. aastal tehtud laenukasutuse kuludest kapitaliseeriti 295 tuhat eurot (2013: 113 tuhat eurot) (lisa 26).

LISA 3 TEGEVUSSEGMENTID

tuhandetes eurodes

Kõrgeim äriotsustaja, kelleks on emaettevõtte ASi Merko Ehitus juhatus, jälgib kontserni äritegevust riikide ja tegevusvaldkondade lõikes. Äritulemust hindab kõrgem äriotsustaja segmenti kontsernivälise müügitulu ja maksustamiseelse kasumi alusel. Segmentide maksustamiseelse kasumi moodustavad sisuliselt kõik nendega otseselt seotud tulud ja kulud. Muud, segmentidega otseselt mitteseotud tulud ja kulud ei ole jaotatavad ja neid jälgitakse kontserni tasandil tervikuna.

Kontserni juhatus jälgib tegevust lähtudes sisemisest juhtimisinformatsioonist järgmiste segmentide lõikes:

- üldehitus,
- insenerehitus,
- teedeehitus,
- kinnisvaraarendus,
- muud.

Eelmainitust kolm esimest segmenti tegelevad ehitusteenuste osutamisega.

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

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

2014	Üldehitus	Insenerehitus	Teedeehitus	Kinnisvaraarendus	Muud	Segmentid kokku
Segmenti müügitulu	110 528	69 897	30 913	73 152	1 667	286 157
Segmentidevaheline müügitulu	-	(6 304)	-	(27 397)	(133)	(33 834)
Müügitulu välisklientidelt	110 528	63 593	30 913	45 755	1 534	252 323
Brutokasum (-kahjum)	6 116	6 089	4 637	8 104	(214)	24 732
Segmenti maksustamiseelne kasum (kahjum)	6 026	6 067	4 673	9 240	(194)	25 812
sh intressitulud äritegevusest (lisa 7)	-	8	-	1 563	-	1 571
kulum (lisa 4)	(97)	(604)	(904)	(258)	(162)	(2 025)
varude allahindlus (lisa 4)	-	-	-	(400)	-	(400)
varude allahindluse tühistamine (lisa 4)	-	-	-	850	-	850
eraldiste moodustamine (lisa 4, 28)	(2 623)	(895)	(50)	(896)	-	(4 464)
kahjum ühisettevõtetelt (lisa 19)	-	1	-	(131)	-	(130)
muud finantstulud (-kulud) (lisa 9, 10)	(4)	(20)	(41)	(286)	-	(351)
sh intressitulud	-	-	-	17	-	17
intressikulud	(4)	(20)	(41)	(303)	-	(368)
Segmentide vara 31.12.2014	23 876	24 611	11 068	142 203	1 182	202 940
sh ühisettevõtted (lisa 19)	-	19	-	48	-	67

2013	Üldehitus	Inseneriehitus	Teedeehitus	Kinnisvaraarendus	Muud	Segmendid kokku
Segmendi müügitulu	86 686	98 151	49 476	46 098	1 253	281 664
Segmentidevaheline müügitulu	(122)	(3 616)	-	(15 104)	(103)	(18 945)
Müügitulu välisklientidelt	86 564	94 535	49 476	30 994	1 150	262 719
Brutokasum (-kahjum)	(503)	12 512	5 937	5 121	(344)	22 723
Segmendi maksustamiseelne kasum (kahjum)	(542)	12 565	5 839	6 122	(340)	23 644
sh intressitulud äritegevusest (lisa 7)	-	-	-	1 472	-	1 472
kulum (lisa 4)	(88)	(592)	(1 080)	(186)	(515)	(2 461)
varude allahindlus (lisa 4)	-	-	-	(330)	-	(330)
varude allahindluse tühistamine (lisa 4)	-	-	-	337	-	337
eraldiste moodustamine (lisad 4, 28)	(2 557)	(376)	(81)	(329)	-	(3 343)
kasum (kahjum) sidus- ja ühisettevõtetelt (lisa 19)	-	-	-	(138)	-	(138)
muud finantstulud (-kulud) (lisad 9, 10)	(9)	(20)	(57)	(322)	-	(408)
sh intressitulud	-	-	-	39	-	39
intressikulud	(9)	(20)	(57)	(321)	-	(407)
Segmentide vara 31.12.2013	29 513	24 899	10 577	138 189	1 143	204 321
sh ühisettevõtted (lisa 19)	-	18	-	7 331	-	7 349

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 31.12.2014 summas 46 310 tuhat eurot (31.12.2013: 34 917 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, laenud v.a laenud ühisettevõtetele, maksude ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

	2014	2013
Segmentide maksustamiseelne kasum	25 812	23 644
Jaotamata tulud (kulud)		
turustuskulud (lisa 5)	(3 190)	(3 041)
üldhalduskulud (lisa 6)	(9 128)	(9 260)
sh eraldiste moodustamine (lisa 28)	(56)	(27)
muud äritulud ja (-kulud)	-	372
sh intressitulud äritegevusest (lisa 7)	-	7
finantstulud ja (-kulud) (lisad 9, 10)	(186)	(570)
sh intressitulud	126	45
intressikulud	(294)	(407)
Kokku kasum enne maksustamist	13 308	11 145

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

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2014		2013	
Eesti	170 649	68%	211 958	81%
Läti	68 632	27%	44 378	17%
Leedu	12 956	5%	6 383	2%
Soome	86	0%	-	-
Kokku	252 323	100%	262 719	100%

PÕHIVARADE (V.A FINANTSVARAD JA EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA) JAOTUS VARADE ASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes

	31.12.2014	31.12.2013
Eesti	20 045	18 473
Läti	556	413
Leedu	32	70
Kokku	20 633	18 956

LISA 4 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2014	2013
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	132 207	147 606
Materjal	44 214	40 585
Tööjõukulu	21 804	22 636
Ehitusmehhanismid ja transport	9 228	12 409
Projekteerimine	2 974	1 838
Kinnisvara halduskulud	181	219
Kulum	2 025	2 461
Varude allahindlus (lisa 17)	400	330
Varude allahindluse tühistamine (lisa 17)	(850)	(337)
Eraldised (lisa 28)	4 464	3 343
Muud kulud	10 944	8 906
Müüdnud toodangu kulu kokku	227 591	239 996

LISA 5 TURUSTUSKULUD

tuhandetes eurodes

	2014	2013
Tööjõukulu	2 169	2 138
Reklaam, sponsorlus	372	389
Transport	192	204
Ehituskonkursid	46	69
Kulum	40	18
Muud kulud	371	223
Turustuskulud kokku	3 190	3 041

LISA 6 ÜLDHALDUSKULUD

tuhandetes eurodes

	2014	2013
Tööjõukulu	6 040	6 139
Kontorikulud, sideteenused	514	548
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	609	658
Transport	317	438
Arvutustehnika ja tarkvara	371	377
Kulum	391	348
Eraldised (lisa 28)	56	27
Muud kulud	830	725
Üldhalduskulud kokku	9 128	9 260

LISA 7 MUUD ÄRITULUD

tuhandetes eurodes

	2014	2013
Intressitulud äritegevusest	1 571	1 479
Kasum põhivara müügist	12	214
Saadud trahvid, viivised	19	128
Laekunud ebatõenäolised nõuded	20	49
Muud tulud	279	394
Muud äritulud kokku	1 901	2 264

LISA 8 MUUD ÄRIKULUD

tuhandetes eurodes

	2014	2013
Kahjum immateriaalse põhivara mahakandmisest	-	52
Trahvid, viivised	8	47
Toetused, annetused	155	188
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded (lisa 35)	143	39
Muud kulud	34	99
Muud ärikulud kokku	340	425

LISA 9 FINANTSTULUD

tuhandetes eurodes

	2014	2013
Intressitulud	143	84
Finantstulud kokku	143	84

LISA 10 FINANTSKULUD

tuhandetes eurodes

	2014	2013
Intressikulud	662	814
Kahjum valuutakursi muutustest	11	202
Muud finantskulud	7	46
Finantskulud kokku	680	1 062

LISA 11 TULUMAKSUKULU

tuhandetes eurodes

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

2014	Läti	Leedu	Teised välisriigid	Eesti	Kokku
Kasum (kahjum) enne maksustamist	1 742	1 312	(14)	10 268	13 308
Tulumaksumäär	15%	15%	20%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääraga arvatud tulumaks	(261)	(197)	3	-	(455)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	(24)	(210)	-	-	(234)
Mittmaksustatavate tulude mõju tulumaksule	-	(26)	-	-	(26)
Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid	-	(21)	-	-	(21)
Dividendide tulumaksukulu	-	-	-	(319)	(319)
Tulumaksukulu kokku	(285)	(454)	3	(319)	(1 055)
sh ettevõtte tulumaksukulu	(427)	(21)	-	(319)	(767)
edasilükkunud ettevõtte tulumaksukulu (lisa 21)	142	(433)	3	-	(288)
2013	Läti	Leedu	Teised välisriigid	Eesti	Kokku
Kasum (kahjum) enne maksustamist	1 377	318	(14)	9 464	11 145
Tulumaksumäär	15%	15%	20 - 24,5%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääraga arvatud tulumaks	(206)	(47)	3	-	(250)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	(28)	(180)	-	-	(208)
Mittmaksustatavate tulude mõju tulumaksule	28	6	-	-	34
Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid	118	-	-	-	118
Aruandeperioodil kajastamata maksukahjumid	-	(252)	(1)	-	(253)
Kontsernisestestelt tehingutelt kinnipeetud tulumaks	-	-	-	(232)	(232)
Tulumaksukulu kokku	(88)	(473)	2	(232)	(791)
sh ettevõtte tulumaksukulu	(62)	-	-	-	(62)
edasilükkunud ettevõtte tulumaksukulu (lisa 21)	(26)	(473)	2	-	(497)
kontsernisestestelt tehingutelt kinnipeetud tulumaks	-	-	-	(232)	(232)

Seisuga 31.12.2014 on emaettevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tütarettevõtetest saadud maksustatud dividende ja välismaalt saadud tulu summas 2181 tuhat eurot (31.12.2013 7717 tuhat eurot), millelt tulumaks on kinnipeetud.

Seisuga 31.12.2014 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 91 498 tuhat eurot (31.12.2013: 87 464 tuhat eurot). Arvestades saadud maksustatud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku

summas 545 tuhat eurot (31.12.2013: 2051 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 22 329 tuhat eurot (31.12.2013: 21 199 tuhat eurot). Täiendava dividendide tulumaksu arvestamisel on aluseks võetud 2015. aastal kehtiv tulumaksu määr, mis on 20/80 (2014. ja 2013. aastal kehtis maksumäär 21/79) netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

LISA 12 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA

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

	2014	2013
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	12 417	10 399
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,70	0,59

Kontsernis ei olnud 2013. ja 2014. 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 emaeetevõttes AS Merko Ehitus 2015. aastal dividende välja kokku 7257 tuhat eurot s.o ühe aktsia 0,41 eurot, millega kaasneb tulumaksukohustus 20/80 väljamakstavalt summalt, s.o 1814,2 tuhat eurot, mis osaliselt kaetakse tütarettevõtetelt saadud maksustatud dividendidelt kinnipeetud tulumaksuga. Dividendide väljamaksmisega kaasnev täiendav tulumaksu kulu on ca 0,9 mln eurot.

2014. aastal maksis emaeetevõtte AS Merko Ehitus dividende 7257 tuhat eurot s.o ühe aktsia kohta 0,41 eurot. AS Merko Ehitus ei pidanud maksma tulumaksu seoses tütarettevõtetelt saadud ja varem maksustatud dividendidega. 2013. aastal maksti dividende 5310 tuhat eurot s.o ühe aktsia kohta 0,30 eurot.

LISA 14 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	8	12
Arvelduskontod	41 588	18 749
Üleöö pangadeposiidid	9 987	26 372
Kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid	-	1 500
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 35)	51 583	46 633

Seisuga 31.12.2014 oli üleöö pangadeposiitide kaalutud keskmine intress 1% (31.12.2013: 0,38%). 2014. aastal ei kasutatud kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Kuni 3-kuuliste tähtajaliste pangadeposiitide kaalutud keskmine intress oli 0,32% ja keskmine kestvus seisuga 31.12.2013 oli 37 päeva.

LISA 15 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2014	31.12.2013
Nõuded ostjate vastu (lisa 35)		
ostjatelt laekumata arved	28 384	38 202
ebatõenäoliselt laekuavad arved	(728)	(742)
	27 656	37 460
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	629	657
muud maksud	19	17
	648	674
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 32, 35)	10 291	12 940
Muud lühiajalised nõuded		
lühiajalised laenud (lisa 16, 35)	2 178	1 399
intressinõuded (lisa 35)	394	656
muud lühiajalised nõuded (lisa 35)	729	51
	3 301	2 106
Ettemaksed teenuste eest		
ettemaksed ehitusteenuste eest	3 946	3 153
ettemakstud kindlustusmaksed	213	359
muud ettemakstud kulud	327	480
	4 486	3 992
Nõuded ja ettemaksed kokku	46 382	57 172
sh lühiajalised laenuvõltsid seotud osapooltele (lisa 16)	1 415	1 399
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 33)	419	1 094

2014. aastal tellijate maksedistsipliin eelmise aastaga võrreldes veidi halvenes. Üle tähtaja arvete osakaal suurenes aastaga 9,2%lt kogunõuetest 17,4%ni ning bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 4821 tuhat eurot. 15. märtsiks 2015 oli üle tähtaja arvetest laekunud 3176 tuhat eurot. Keskmine nõue tellijale päevades oli 2014. aastal 56 päeva (2013: 58 päeva). 2014. aastal kajastas kontsern bilansis ebatõenäoliselt laekuvaid arveid 728 tuhat eurot (2013: 742 tuhat eurot) ning kandis maha laekumata arveid summas 39 tuhat eurot (2013: 16 tuhat eurot), sh lootusetuid nõudeid ei esinenud (2013: 1 tuhat eurot). Juhtkonna hinnangul on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded tasutakse ostjate poolt.

Ettevõtte krediidiriski osas vaata detailsemalt lisa 35.

LISA 16 ANTUD LAENUD

tuhandetes eurodes

	Ühisettevõtetele (lisa 33)	Mitteseotud juriidilistele isikutele	Mitteseotud füüsilistele isikutele	Kokku
2014				
Laenu jääk aasta alguses	5 010	-	22	5 032
Välja antud	401	753	-	1 154
Ühisettevõtetele antud laenu elimineerimine seoses kontrolli omandamise ja konsolideerimise alustamisega	(3 636)	40	-	(3 596)
Laekunud	-	(40)	(12)	(52)
Laenu jääk aasta lõpus	1 775	753	10	2 538
sh lühiajaline osa (lisa 15, 35)	1 415	753	10	2 178
pikaajaline osa 1...5 aastat (lisa 20, 35)	360	-	-	360
Keskmine sisemine intressimäär	7,0%	5,0%	5,0%	
2013				
Laenu jääk aasta alguses	4 992	475	86	5 553
Välja antud	44	-	-	44
Laekunud	-	(458)	(64)	(522)
Ebatõenäoliselt laekuv laen (lisa 8)	-	(15)	-	(15)
Kursivahe	(26)	(2)	-	(28)
Laenu jääk aasta lõpus	5 010	-	22	5 032
sh lühiajaline osa (lisa 15, 35)	1 399	-	-	1 399
pikaajaline osa 1...5 aastat (lisa 20, 35)	3 611	-	22	3 633
Keskmine sisemine intressimäär	4,8%	7,3%	5,0%	

Kõik bilansipäeva seisuga kajastatud antud laenude maksetähtajad olid saabumata.

2014. aastal mitteseotud juriidilisele isikule antud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Smelio 31, Vilnius summas 1130 tuhat eurot.

LISA 17 VARUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2014	31.12.2013
Tooraine ja materjal	681	731
Lõpetamata toodang	21 305	28 614
Valmistoodang	37 846	16 625
Müügiks ostetud kaubad		
ostetud kinnistud müügiks	55 186	39 055
sh looduskaitsealused kinnistud*	3 235	3 272
ostetud muud kaubad müügiks	837	978
	56 023	40 033
Ettemaksed varude eest		
ettemaksed kinnisvara eest	1 086	1 086
ettemaksed muude varude eest	697	362
	1 783	1 448
Varud kokku	117 638	87 451

Seisuga 31.12.2014 on ostetud kinnistud müügiks real kajastatud SIA Zakusala Estates maa õiglasest väärtuses 14 873 tuhat eurot (lisa 18). SIA Zakusala Estates omab ca 126 tuhande ruutmeetrist ala Zakusala saarel Daugava jõel Riias.

* Looduskaitsealadel asuvatele kinnistutele kehtivad ranged ehituspiirangud ning nende kasutamine arendustegevuseks otseselt ega kaudselt ei ole võimalik. Kehtiva looduskaitsealade kohaselt on riigi poolt looduskaitsealadel asuvate maade omandamine võimalik üksnes nende maade väljaostmisega ning riik on kohustatud rakendama kompensatsioonimehhanismina kinnistute omandamist vaid raha eest.

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. Juhatus on looduskaitsealuste maade hindamisel käsitletud neid kui piiranguteta maid.

Tulenevalt üldisest majanduskeskkonnast ning riigieelarve pingelisest seisust on kinnistute võõrandamine lähitulevikus vähetõenäoline.

Seisuga 31.12.2014 on laenude tagatisteks panditud varusid kokku summas 37 649 tuhat eurot (31.12.2013: 50 699 tuhat eurot) (lisa 30).

2014. aastal on varusid allahinnatud nende neto realiseerimisväärtuseni 400 tuhande euro võrra (2013: 330 tuhat eurot) ning tühistatud eelnevalt tehtud allahindlusi summas 850 tuhat eurot (31.12.2013: 337 tuhat eurot) (lisad 2, 4, 35).

31.12.2014	Bilansiline maksumus enne allahindlust	Allahindlus	Allahindluse tühistamine	Bilansiline maksumus pärast allahindlust
Lõpetamata toodang	21 447	(142)	-	21 305
Valmistoodang	36 996	-	850	37 846
Ostetud kinnistud müügiks	55 444	(258)	-	55 186
Kokku	113 887	(400)	850	114 337
31.12.2013				
Lõpetamata toodang	28 277	-	337	28 614
Ostetud kinnistud müügiks	39 385	(330)	-	39 055
Kokku	67 662	(330)	337	67 669

LISA 18 TÜTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2014	31.12.2013		
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	100	100	Eesti, Tallinn	teedeehitus
OÜ Tevener	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
AS Vooremaa Teed	100	100	Eesti, Jõgeva	teedeehitus
AS Merko Infra	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
AS Gustaf	100	92,5	Eesti, Pärnu	ehitus
OÜ Gustaf Tallinn	-	80	Eesti, Tallinn	ehitus
AS Merko Tartu	66	66	Eesti, Tartu	ehitus
OÜ Raadi Kortermaja	100	100	Eesti, Tartu	kinnisvara
OÜ Fort Ehitus	75	75	Eesti, Viimsi	ehitus
OÜ Mineraal	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
OÜ Heamaja	100	51	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Merko Statyba	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
UAB Merko Inžinerija	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
OÜ Merko Property	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu mokyklos SPV	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Merko Bustas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Jurininku aikštele	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Kražiu Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP1	100	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Timana	100	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
Ringtee Tehnopark OÜ	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ Jõgeva Haldus	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Metsailu	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Woody	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Maryplus	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Constancia	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Käibevara	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Väike-Paekalda OÜ	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Suur-Paekalda OÜ	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
SIA Merko Investments	100	100	Läti, Riia	valdus
OÜ Merko Investments	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA SK Viesturdarzs	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merks Investicijas	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industrias Parks	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Elniko	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Polystar	-	100	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Zakusala Estates	75	-	Läti, Riia	kinnisvara
Merko Finland OY	100	100	Soome, Helsinki	ehitus
Lenko Stroi LLC	100	100	Venemaa, Peterburi	ehitus

2014

20. detsembril 2013 algatas AS Merko Ehitus 100%lises omaduses olevate kinnisvaraarendusega tegelevate tütarettevõtete OÜ Metsailu, OÜ Woody ja OÜ Käibevara ühendamise, eesmärgiga hoida kokku antud ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulusid. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimus 6. juunil 2014.

15. jaanuaril 2014 võõrandas AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti 80%lise osaluse tütarettevõttes Gustaf Tallinn OÜ. Osalus võõrandati eesmärgiga korrastada kontserni ettevõtete struktuuri ning vähendada osalusi mitteolulistest tütarettevõtetes.

22. jaanuaril 2014 asutas UAB Merko Bustas aktsiakapitaliga 10 tuhat litti (2896 eurot) Leedus 100%lise tütarettevõtte UAB VPSP 1, algselt eesmärgiga osaleda Leedu riigi poolt korraldavates PPP (public private partnership) riigihangetes aga muudeti hiljem Leedus kinnistute soetamiseks arendustegevuseks.

30. mail 2014 maksis ASi Merko Ehitus tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti emaettevõttele omakapitalist tagasi 2012. aastal moodustatud reservi summas 3557 tuhat eurot.

10. juunil 2014 maksis ASi Merko Ehitus tütarettevõtte OÜ Merko Investments emaettevõttele omakapitalist tagasi 2013. aastal moodustatud reservi summas 1318 tuhat eurot.

30. juulil 2014 omandas UAB Merko Bustas Leedus 100%lise osaluse äriühingus UAB Timana, osakapitaliga 10 tuhat litti (2896 eurot) ostuhinnaga 1100 tuhat litti (318 582 eurot) Vilniuses kinnistu soetamiseks ja arendustegevuseks.

31. juulil 2014 omandas tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti 7,5%lise osaluse oma tütarettevõttes AS Gustaf vähemusaktsionäridelt ostuhinnaga 94 tuhat eurot, millest koheselt tasuti 89 tuhat eurot. Tehingujärgselt omab AS Merko Ehitus Eesti 100%list osalust tütarettevõttes AS Gustaf.

5. augustil 2014 omandas tütarettevõtte SIA Merks täiendava 25%lise osaluse ühisettevõttes SIA Zakusala Estates seniselt kaasosanikult ostuhinnaga 696 tuhat eurot. Tehingujärgselt omab SIA Merks 75%list osalust tütarettevõttes SIA Zakusala Estates. Tütarettevõtte soetamine on kontsernis kajastatud maa soetamisena ja näidatakse alates soetamise hetkest varudes ostetud kinnistud müügiks real (lisa 17). Mittekontrolliva osaluse väärtus on arvutatud proportsionaalselt SIA Zakusala Estates netovara õiglasest väärtusest 10 473 tuhat eurot. Ostuhetkel tekkis kontserni

täiendav mittekontrolliv osalus summas 2618 tuhat eurot. Peale soetamist lisandus vähemusosaniku sissemakse osakapitali 38 tuhat eurot ja laenu omakapitali konverteerimine summas 1109 tuhat eurot. 31.12.2014 seisuga on kontsernis SIA Zakusala Estates mittekontrolliv osalus summas 3759 tuhat eurot.

2014. aasta kolmandas kvartalis viidi lõpule SIA Merks 100%lise tütarettevõtte SIA Polystar likvideerimine. Ettevõtte kustutati äriregistrist seisuga 11. august 2014.

15. augustil 2014 suurendas AS Merko Ehitus tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti osalust tütarettevõttes OÜ Heamaja 100%ni omandades täiendavad 49%lise osaluse seniselt OÜ Heamaja kaasosanikult ostuhinnaga 1225 eurot, mis koheselt tasuti.

16. septembril 2014 omandas AS Merko Ehitus kontsernisiseselt 100%lise osaluse tütarettevõtte SIA Merks 100%lises tütarettevõttes SIA Merko Investments (end. SIA Skanstes Virsošes), eesmärgiga korrastada kontserni ettevõtete struktuuri. AS Merko Ehitus tegi novembris 2014 sissemakseid SIA Merko Investments osakapitali summas 35 266 tuhat eurot.

22. detsembril 2014 algatas AS Merko Ehitus 100%lises omaduses olevate kinnisvaraarendusega tegelevate tütarettevõtete OÜ Metsailu, OÜ Ringtee Tehnopark, OÜ Maryplus ja OÜ Constancia ühendamise, eesmärgiga hoida kokku antud ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulusid. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimub 2015. aasta esimese poolaasta jooksul.

TÜTARETTEVÖTTE MÜÜK

tuhandetes eurodes

Gustaf Tallinn OÜ

Müüdnud osalus	80%
Mittekontrolliv osalus müügihetkel	20%
Müügihind	17
Kasum (kahjum) müügist	-
Netovara müügihetkel	21
Mittekontrolliva osaluse netovara müügihetkel	4
Saadud raha	17
Tütarettevõtte raha ja ekvivalendid müügil	(370)
Rahavood kontsernis müügist	(353)

TÜTARETTEVÖTETE SOETAMINE

tuhandetes eurodes

UAB Timana

	Bilansiline väärtus	Õiglane väärtus
Raha	0	0
Varud	145	464
Lühiajalised kohustused	145	145
Netovara	0	319
Soetatud osalus	100%	
Soetatud netovara väärtus	0	319
Soetusmaksumus		319
Tütarettevõtete raha ja ekvivalendid soetamisel		0
Makstud soetamisel		(319)
Rahavood tütarettevõtete soetusest		(319)
Puhaskahjum aasta algusest	(3)	

FINANTS INFORMATSIOON OLULISE MITTEKONTROLLIVA OSALUSEGA TÜTARETTEVÖTTE KOHTA

tuhandetes eurodes

SIA Zakusala Estates

Finantsseisundi aruanne 31.12.2014

Raha	165
Varud	14 873
Lühiajalised varad kokku	15 038
Lühiajalised kohustused	1
Netovara	15 037
Omakapital 31.12.2014	15 037
Mittekontrolliv osalus %	25%
Mittekontrolliv osalus 31.12.2014	3 759

Koondkasumiaruanne 05.08-31.12.2014

Muud kulud	(1)
Maamaks	(19)
Perioodi puhaskahjum	(20)
Perioodi koondkahjum	(20)
sh emaettevõtte omanike osa koondkahjumist	(15)
mittekontrolliva osaluse osa koondkahjumist	(5)

Rahavoogude aruanne 05.08-31.12.2014

Ärikasum	(20)
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	(7)
Kokku rahavood äritegevusest	(27)
Antud laenude tagasimaksed	40
Investeermistevõtte rahavoog	40
Laekunud aktsiaemissioonist	150
Finantseerimistevõtte rahavoog	150
Raha ja ekvivalentide muutus	163
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	165

Seisuga 31.12.2014 on kontserni omakapitalis mittekontrolliv osalus kokku 4455 tuhat eurot, sh. SIA Zakusala Estates mittekontrolliv osalus summas 3759 tuhat eurot. Ülejäänud mittekontrolliva osalusega ettevõtted kokku summas 696 tuhat eurot ei ole kontserni jaoks eraldiseisvalt olulise tähtsusega.

2013

16. jaanuaril 2013 omandas tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti 7,5%lise osaluse oma tütarettevõttes AS Gustaf vähemusaktsionäridelt ostuhinnaga 98 tuhat eurot.

18. veebruaril 2013 asutas AS Merko Ehitus 100%lise tütarettevõtte OÜ Paepargi 57 osakapitaliga 2,5 tuhat eurot, mis müüdi sama aasta 16. augustil OÜle Capital Mill müügihinnaga 2,5 tuhat eurot.

29. mail 2013 viidi lõpule 2012. aastal alustatud SIA Polystar rekonstrueerimise käigus kavandatud ettevõtte jagunemine.

2013. aasta teises kvartalis sai tütarettevõtte OÜ Baltic Electricity Engineering endale uueks ärinimeks OÜ Merko Investments. 22. mail 2013 müüs AS Merko Ehitus kontsernisiseselt tehinguna tütarettevõttele OÜ Merko Investments 100%lise osaluse ehitusega tegelevas tütarettevõttes SIA Merks. AS Merko Ehitus tegi OÜ Merko Investments omakapitali suurendamiseks täiendavaid sisse makseid - 4. juunil 2013 suurendati osakapitali summas 8 tuhat eurot ja 20. juunil 2013 reservkapitali summas 21 572 tuhat eurot.

2013. aasta teises kvartalis viidi lõpule ASi Merko Ehitus Ukraina 100%lise tütarettevõtte Merko Ukraine LLC likvideerimine. Ettevõtte kustutati äriregistrist 4. juulil 2013.

17. juulil 2013 asutas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte UAB Merko Bustas Leedus 100%lise tütarettevõtte UAB Kražiu Projektas osakapitaliga 10 tuhat litti (2,9 tuhat eurot). Tütarettevõtte asutati eesmärgiga soetada kinnistuid arendustegevuseks Leedus.

Ajavahemikus september-november 2013 ASi Merko Ehitus tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti maksis emaettevõttele omakapitalist tagasi 2012. aastal moodustatud reservi summas 6200 tuhat eurot. 3. oktoobril 2013 asutas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti 51%lise tütarettevõtte OÜ Heamaja. Ettevõtte asutati eesmärgiga osaleda AS Riigi Kinnisvara korraldataval Suur-Ameerika 1, Tallinn ehitustööde kontsessioonihanke pakkumisel.

20. detsembril 2013 algatas AS Merko Ehitus 100%lises omaduses olevate kinnisvaraarendusega tegelevate tütarettevõtete OÜ Metsailu, OÜ Woody ja OÜ Käibevara ühendamise, eesmärgiga hoida kokku antud ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulusid. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimub 2014. aasta esimese poolaasta jooksul.

BILANSIPÄEVAJÄRGSED TEHINGUD TÜTARETTEVÕTETEGA

5. veebruaril 2015 teostas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte Merko Finland OY rahalise sisse makse summas 2250 eurot 75%lise tütarettevõtte Hartian OY osakapitali. Tütarettevõtte osakapital kokku on 3000 eurot. Ettevõtte asutati eesmärgiga soetada Helsingis Pestikuja 1, 10 eramaja ehitusõigusega, elamukvartal.

4. märtsil 2015 algatas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti oma 66%lises omanduses oleva ehitustegevusega seotud ettevõtte AS Merko Tartu ja AS Merko Tartu 100%lises omanduses oleva kinnisvaraarendustega seotud ettevõtte Raadi Kortermaja OÜ ühendamise, ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulude kokkuhoiu eesmärgil. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimub 2015. aasta teise kvartali jooksul.

25. märtsil 2015 omandas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti 100%lise osaluse äriühingus OÜ Rannamõisa Kinnisvara seotud osapoolelt E.L.L. Kinnisvara AS, osakapitaliga 2556 eurot ja ostuhinnaga 3261 tuhat eurot, mis tasutakse müüjale peale OÜle Rannamõisa Kinnisvara kuuluvate kinnistute võõrandamist kolmandatele isikutele, kuid mitte hiljem kui 30. juuni 2016. Lisaks on pooled sõlminud 100%lise osaluse tagasimüümiseks optioonilepingu realiseerimise tähtajaga hiljemalt 29. juuni 2016.

LISA 19 ÜHISETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2014	31.12.2013		
Ühisettevõtted				
OÜ Unigate	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	ehitus
SIA Zakusala Estates	-	50	Läti, Riia	kinnisvara
OÜ Kortermaja	50	50	Eesti, Tartu	kinnisvara
Kivimäe 32 OÜ	50	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Kalaranna Arenduse OÜ	50	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara

2014

13. juunil 2014 asutas AS Merko Ehitus Eesti osakapitaliga 2600 eurot Eestis 50%lise ühisettevõtte Kivimäe 32 OÜ, eesmärgiga soetada Tallinnas kinnistu arendustegevuseks.

2. detsembril 2014 asutas AS Merko Ehitus osakapitaliga 10 000 eurot Eestis 50%lise ühisettevõtte Kalaranna Arenduse OÜ, eesmärgiga soetada Tallinnas kinnistu arendustegevuseks.

5. augustil 2014 omandas tütarettevõtte SIA Merks täiendava 25%lise osaluse ühisettevõttes SIA Zakusala Estates seniselt kaasosanikult. Tehingujärgselt omab SIA Merks 75%list osalust tütarettevõttes SIA Zakusala Estates (lisa 18).

2013

10. juunil 2013 otsustasid AS Merko Ehitus 50%lise ühisettevõtte OÜ Unigate osanikud suurendada ühisettevõtte osa nimiväärtust 887,07 euro võrra 6 tuhande euron, eesmärgiga viia ettevõtte osakapital äriseadustiku nõuetega vastavusse. Mõlemad osanikud tasusid rahalised sissemaksed summas 350 tuhat eurot, millest 0,4 eurot vastas osakapitali nimiväärtusele ja 349,6 tuhat eurot oli ülekurs.

tuhandetes eurodes

	Investeering 31.12.2013	Muutused 2014. aastal			Investeering 31.12.2014
		soetamine (müük)	investeeringu elimineerimine seoses kontrolli omandamise ja konsolideerimise alustamisega	kasum (kahjum) ettevõtetelt	
Ühisettevõtted					
OÜ Unigate	155	-	-	(115)	40
Poolkoksima Sulgemise OÜ	18	-	-	1	19
SIA Zakusala Estates	7 173	-	(7 158)	(15)	-
OÜ Kortermaja	3	-	-	(1)	2
Kivimäe 32 OÜ	-	1	-	0	1
Kalaranna Arenduse OÜ	-	5	-	0	5
Ühisettevõtted kokku	7 349	6	(7 158)	(130)	67

tuhandetes eurodes

	Investeering 31.12.2012	Muutused 2013. aastal			Investeering 31.12.2013
		soetamine (müük)	kasum (kahjum) ettevõtetelt	kursi muutused	
Ühisettevõtted					
OÜ Unigate	(81)	350	(114)	-	155
Poolkoksima Sulgemise OÜ	18	-	0	-	18
SIA Zakusala Estates	7 252	-	(26)	(53)	7 173
OÜ Kortermaja	1	-	2	-	3
Ühisettevõtted kokku	7 190	350	(138)	(53)	7 349

Erinevus Kivimäe 32 OÜ investeeringu väärtuse ja osaluse investeeringuobjekti omakapitali vahel seisuga 31.12.2014 summas 8 tuhat eurot tuleneb rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (IFRS) ja Eesti hea raamatupidamistava juhendite (RTJ) arvestuspõhimõtete erinevast kajastamisest laenukasutuse kulude kapitaliseerimise osas.

Erinevus SIA Zakusala Estates investeeringu väärtuse ja osaluse investeeringuobjekti omakapitali vahel seisuga 31.12.2013 summas 7341 tuhat eurot tuleneb ühisettevõtte poolt 2010. aasta detsembris erastatud 126 tuhande m2 kinnistu Riia kesklinnas Zakusala saarel soetusmaksumuse ja turuväärtuse vahet. Eelnevalt oli SIA Zakusala Estates omanud eelnimetatud kinnistu osas Riia linnaga sõlmitud rendilepingut tähtajaga kuni 2. juuni 2051, mille alusel SIA Zakusala Estates omas maakasutuse õigust ja mis ei kajastunud ühisettevõtte finantsseisundi aruandes. Informatsioon 2014. aastal lõppenud juriidilise vaidluse kohta ettevõttega Tritan Group AS, mis omab seisuga 31.12.2013 ettevõttes SIA Zakusala Estates 50%list osalust, on toodud lisas 35.

ÜHISETTEVÕTTED

tuhandetes eurodes

	Varad 31.12.		Lühi- ja pikaajalised	Omakapital	Tulud	Kulud	Puhaskasum
	käibevara	põhivara	kohustused 31.12.	31.12.			(-kahjum)
2014							
OÜ Unigate	3 677	-	3 597	80	-	(230)	(230)
Poolkoksimaie Sulgemise OÜ	96	-	59	37	2 682	(2 681)	1
SIA Zakusala Estates*	-	-	-	-	-	(29)	(29)
OÜ Kortermaja	1	4	-	5	-	(1)	(1)
Kivimäe 32 OÜ	748	-	763	(15)	-	(17)	(17)
Kalaranna Arenduse OÜ	50	-	40	10	-	(0)	0
Kokku	4 572	4	4 459	117	2 682	(2 958)	(276)
2013							
OÜ Unigate	3 646	-	3 336	310	-	(227)	(227)
Poolkoksimaie Sulgemise OÜ	391	-	355	36	5 581	(5 581)	0
SIA Zakusala Estates	42	4 034	4 412	(336)	-	(52)	(52)
OÜ Kortermaja	1	5	-	6	3	-	3
Kokku	4 080	4 039	8 103	16	5 584	(5 860)	(276)

* SIA Zakusala Estates puhaskahjum on toodud seisuga 04.08.2014.

Ühisettevõtete kuludes on kajastatud 2014. aastal intressikulusid järgnevatel ettevõtetel: OÜ Unigate 229 tuhat eurot (2013: 226 tuhat eurot) ja Kivimäe 32 OÜ 17 tuhat eurot.

Seoses ühisettevõtetega on kontsernil seisuga 31.12.2014 lepingulisi kohustusi finantseerida laenudega vastavalt vajadusele ühisettevõtete tegevusi kokku summas 6860 tuhat eurot (31.12.2013: 9911 tuhat eurot), millest kontsern oli teostanud kokku 1775 tuhat eurot (31.12.2013: 5010 tuhat eurot).

LISA 20 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	31.12.2014	31.12.2013
Pikaajalised laenud (lisad 16, 35)	360	3 633
Pikaajalised pangadeposiidid (lisa 35) *	37	49
Pikaajalised intressid	4	-
Pikaajalised nõuded ostjate vastu (lisa 35) **	11 008	16 384
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	11 409	20 066

* sh deposiit summas 35 tuhat eurot tähtajaga 27. juuni 2018 intressimääraga 5,35% ja deposiit summas 2 tuhat eurot tähtajaga 23. juuli 2017 intressimääraga 0,66%.

** sh pikaajaline nõue Balsiu koolimaja ostja vastu 10 990 tuhat eurot (31.12.2013: 11 399 tuhat eurot).

Juhatus hinnangul ei erine pikaajaliste nõuete õiglane väärtus oluliselt nende bilansilisest väärtusest kuna riskimarginaalides ei ole toimunud olulisi muutusi. Nõuete õiglast väärtust mõõdetakse diskonteeritud rahavoogude meetodil vastavalt IFRS 7le õiglase väärtuse hierarhia 3. taseme sisendite alusel.

LISA 21 EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA JA –KOHUSTUS

tuhandetes eurodes

Läti ja Leedu tütarettevõtetes edasilükkunud tulumaksuvara ja –kohustuse kujunemine:

31.12.2014	Läti	Leedu	Teised välisriigid	Kokku
Edasilükkunud tulumaksukohustus				
muude võlgade mõju	-	(738)	-	(738)
Edasilükkunud tulumaksuvara				
edasikantud kasutamata maksukahjumid	-	209	3	212
materiaalse põhivara jääkmaksumuse mõju	(12)	-	-	(12)
valmidusastme meetodi rakendamise mõju	43	47	-	90
nõuete allahindluse mõju	32	17	-	49
varude allahindluse mõju	800	-	-	800
moodustatud eraldiste mõju	-	17	-	17
muud mõjud	379	-	-	379
Edasilükkunud tulumaksuvara	1 242	290	3	1 535
Edasilükkunud tulumaksukulu (-tulu) aruandeaastal (lisa 11)	142	(433)	3	(288)
31.12.2013	Läti	Leedu	Teised välisriigid	Kokku
Edasilükkunud tulumaksukohustus				
muude võlgade mõju	-	(505)	-	(505)
Edasilükkunud tulumaksuvara				
edasikantud kasutamata maksukahjumid	-	409	2	411
materiaalse põhivara jääkmaksumuse mõju	(12)	-	-	(12)
valmidusastme meetodi rakendamise mõju	43	47	-	90
nõuete allahindluse mõju	32	17	-	49
varude allahindluse mõju	800	-	-	800
moodustatud eraldiste mõju	-	17	-	17
muud mõjud	237	-	-	237
Edasilükkunud tulumaksuvara	1 100	490	2	1 592
Edasilükkunud tulumaksukulu (-tulu) aruandeaastal (lisa 11)	(26)	(473)	2	(497)

LISA 22 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	Maa	Hoonestusõigus	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2012	136	29	3 662	3 827
Akumuleeritud kulum 31.12.2012	-	(9)	(252)	(261)
Jääkmaksumus 31.12.2012	136	20	3 410	3 566
Realiseerimata kursivahed	(1)	-	(1)	(2)
Soetamine	-	-	1 080	1 080
Müük	(84)	-	-	(84)
Ümberliigitamine	-	-	293	293
Kulum	-	-	(181)	(181)
Jääkmaksumus 31.12.2013	51	20	4 601	4 672
Soetusmaksumus 31.12.2013	51	29	5 067	5 147
Akumuleeritud kulum 31.12.2013	-	(9)	(466)	(475)
Jääkmaksumus 31.12.2013	51	20	4 601	4 672
Soetamine	-	-	2	2
Ümberliigitamine	-	-	176	176
Kulum	-	(1)	(230)	(231)
Jääkmaksumus 31.12.2014	51	19	4 549	4 619
Soetusmaksumus 31.12.2014	51	29	5 245	5 325
Akumuleeritud kulum 31.12.2014	-	(10)	(696)	(706)
Jääkmaksumus 31.12.2014	51	19	4 549	4 619

Seisuga 31.12.2014 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest (31.12.2013: kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest). Õiglane väärtus on valdavalt hinnatud võrreldavate tehingute baasil, v.a kinnisvarainvesteeringute osas bilansilises väärtuses 2294 tuhat eurot (31.12.2013: 3690 tuhat eurot), mille hindamiseks on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse määrtmine toimus õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele vastavate sisendite alusel.

Kinnisvarainvesteeringuid on soetatud nii renditulu teenimiseks, kui ka hoidmiseks väärtuse kasvu eesmärgil või arendamiseks tulevikus. Maatükil paiknevaid ehitisi on kasutusrendi tingimustel ajutiselt välja renditud. Renditud kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud andmed lisa 25. Tasutud halduskulud ja parenduskulud on ebaolulised.

2014. aasta neljandas kvartalis ümberliigitati varudest kinnisvarainvesteeringutesse renditulu teenimise eesmärgil Riias J. Dikmaņa 8-10 kinnistutele rajatud parkimislahendusega seotud kulutused summas 176 tuhat eurot.

2013. aasta neljandas kvartalis soetati ja ümberliigitati varudest kinnisvarainvesteeringutesse Pärna allée 8 arendusprojekt kokku summas 1267 tuhat eurot Tartu vallale lastehoiu ruumide rentimiseks.

Seisuga 31.12.2014 on laenude tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 4110 tuhat eurot (31.12.2013: 4319 tuhat eurot) (lisa 30). 2013. aastal võetud pangalaenude katteks on panditud Pärna allée kinnistud Tartus ning Jõgeva kohtu- ja politseihoone.

LISA 23 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2012	825	5 788	16 963	5 518	11	29 105
Akumuleeritud kulum 31.12.2012	-	(1 268)	(9 624)	(3 360)	-	(14 252)
Jääkmaksumus 31.12.2012	825	4 520	7 339	2 158	11	14 853
Soetamine	-	-	1 269	144	-	1 413
Müük	(1)	(1)	(673)	-	-	(675)
Ümberliigitamine	-	-	9	1	(11)	(1)
Mahakandmine	-	-	(10)	(7)	-	(17)
Kulum	-	(189)	(1 474)	(793)	-	(2 456)
Jääkmaksumus 31.12.2013	824	4 330	6 460	1 503	-	13 117
Soetusmaksumus 31.12.2013	824	5 784	15 723	5 445	-	27 776
Akumuleeritud kulum 31.12.2013	-	(1 454)	(9 263)	(3 942)	-	(14 659)
Jääkmaksumus 31.12.2013	824	4 330	6 460	1 503	-	13 117
Soetamine	-	-	3 445	124	558	4 127
Müük	-	(45)	(32)	(12)	-	(89)
Müük äriühenduste käigus	-	-	(95)	(6)	-	(101)
Ümberliigitamine	-	-	526	3	(533)	(4)
Mahakandmine	-	-	(15)	(6)	-	(21)
Kulum	-	(187)	(1 443)	(396)	-	(2 026)
Jääkmaksumus 31.12.2014	824	4 098	8 846	1 210	25	15 003
Soetusmaksumus 31.12.2014	824	5 726	18 888	5 270	25	30 733
Akumuleeritud kulum 31.12.2014	-	(1 628)	(10 042)	(4 060)	-	(15 730)
Jääkmaksumus 31.12.2014	824	4 098	8 846	1 210	25	15 003

Renditud põhivara kohta on toodud andmed lisa 25, rendimaksete kohta lisa 26.

Seisuga 31.12.2014 on laenude tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 4414 tuhat eurot (31.12.2013: 3851 tuhat eurot) (lisa 30). Olulisim laenude tagatiseks panditud materiaalne põhivara kontsernis on Järvevana tee 9G kinnistu ja sellel asuv büroohoone.

LISA 24 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	Firmaväärtus *	Tarkvara	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2012	891	1 231	52	2 174
Akumuleeritud kulum 31.12.2012	-	(809)	-	(809)
Jääkmaksumus 31.12.2012	891	422	52	1 365
Soetamine	-	28	-	28
Mahakandmine	-	-	(52)	(52)
Kulum ja väärtuse langus	(89)	(85)	-	(174)
Jääkmaksumus 31.12.2013	802	365	-	1 167
Soetusmaksumus 31.12.2013	891	1 252	-	2 143
Akumuleeritud kulum 31.12.2013	(89)	(887)	-	(976)
Jääkmaksumus 31.12.2013	802	365	-	1 167
Soetamine	-	25	-	25
Kulum ja väärtuse langus	(89)	(92)	-	(181)
Jääkmaksumus 31.12.2014	713	298	-	1 011
Soetusmaksumus 31.12.2014	891	1 155	-	2 046
Akumuleeritud kulum 31.12.2014	(178)	(857)	-	(1 035)
Jääkmaksumus 31.12.2014	713	298	-	1 011

* Bilansipäeva seisuga on viidud läbi firmaväärtuse test AS Vooremaa Teed raha genereeriva üksuse kohta, mille juurde firmaväärtus kuulub. Firmaväärtuse test on teostatud konservatiivsuse põhimõttest lähtuvalt. Aruandeperioodil hinnati firmaväärtust alla 89 tuhat eurot (2013: 89 tuhat eurot) kuna raha genereeriva üksuse kaetav väärtus ei ületanud raha genereeriva üksuse põhivara ja firmaväärtuse bilansilist väärtust. Varade kaetav väärtus leitakse kasutusväärtusena, kasutades juhtkonna poolt kinnitatud rahavoogude projektsioone 5ks järgnevas aastaks. Projektsiooniperioodi järgseid rahavoogusid hinnatakse kasutades mõistlike kasvumäärasid. Juhtkond on hinnanud ümber lähituleviku teedehituse perspektiive ning seetõttu on tulude ja kulude pikaajaliseks kasvumääraks võetud 0%, projektsiooniperioodil eeldatud käibe kasvumäär on keskmiselt 2% (2013: -1%) ja keskmine EBITDA marginaal 13% (2013: 14%). Diskontomäärana on kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda 10% (2013: 9%), mis arvestab ettevõtte tegevusala ja riskiastet. Juhtkond kasutas eelarvestatud brutorentaabluse leidmisel eelnevate perioodide ärikogemusi ning konkurentsiolukorda turul.

LISA 25 RENDITUD VARA

tuhandetes eurodes

	31.12.2014	31.12.2013
Kapitalirendi tingimustel soetatud vara		
Ostetud kinnistud müügiks		
Soetusmaksumus	929	929
Masinad ja seadmed		
Soetusmaksumus	7 890	6 025
Akumuleeritud kulum	(2 562)	(2 362)
Jääkmaksumus	5 328	3 663
Mittekatkestatava kasutusrendi lepingu tingimustel renditud vara	2014	2013
Maarendilepingud		
Aruandeperioodi maksed	2	2
Järgmiste perioodide maksed:	16	17
tasumised järgmisel aastal	2	2
tasumised 1...5 aastal	7	7
tasumised peale 5. aastat	7	8

Katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2014. aastal sõiduautode kasutusrendimakseid 607 tuhat eurot (2013: 780 tuhat eurot). Ettevõttel puudub kavatsus kasutada aruandeperioodil kasutusrendi tingimustel renditud varade soodusostuotsiooni.

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

MITTEKATKESTATAVA KASUTUSRENDI LEPINGU TINGIMUSTEL RENDILE ANTUD KINNISVARAINVESTEERINGUD

	31.12.2014	31.12.2013
Soetusmaksumus	5 296	5 118
Akumuleeritud kulum	(696)	(466)
Jääkmaksumus	4 600	4 652
	2014	2013
Saadud kinnisvarainvesteeringute kasutusrenditulu (lisa 22)	444	312
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu laekumised:	3 050	3 356
laekumised järgmisel aastal	460	443
laekumised 1...5 aastal	1 889	2 018
laekumised peale 5. aastat	701	895

LISA 26 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	Kapitalirendikohustused nüüdisväärtuses	Laenud						Laenu- kohustused kokku (lisa 35)
		pankadest	ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt (lisa 33)	seotud osapooltelt (lisa 33)	muudelt ettevõtetelt	faktooringud	kokku	
2014								
Jääk aasta alguses	2 872	23 953	8 145	102	313	-	32 513	35 385
Saadud	2 693	14 939	1 200	-	603	-	16 742	19 435
Tasutud	(1 076)	(14 843)	(1 200)	-	-	-	(16 043)	(17 119)
Müük rendileandjale	(6)	-	-	-	-	-	-	(6)
Mahakandmine	(49)	-	-	-	-	-	-	(49)
Jääk aasta lõpus	4 434	24 049	8 145	102	916	-	33 212	37 646
sh lühiajaline osa	1 660	3 566	8 145	-	916	-	12 627	14 287
pikaajaline osa 1...5 aastat	2 774	20 483		102	-	-	20 585	23 359
Aruandeperioodi intressikulu	113	692	124	5	18		839	952
sh kapitaliseeritud intressikulu	39	238	18	-	-		256	295
Keskmine efektiivne intressimäär	3,7%	2,6%	1,3%	4,8%	5,5%	-		
Alusvaluutad	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	-		
2013								
Jääk aasta alguses	2 441	22 957	8 145	102	315	1 544	33 063	35 504
Saadud	1 644	12 862	-	-	-	-	12 862	14 506
Tasutud	(1 165)	(11 808)	-	-	(2)	(1 544)	(13 354)	(14 519)
Tasutud põhiosa käibemaks	(47)	-	-	-	-	-	-	(47)
Kursivahe	(1)	(58)	-	-	-	-	(58)	(59)
Jääk aasta lõpus	2 872	23 953	8 145	102	313	-	32 513	35 385
sh lühiajaline osa	928	9 530	8 145	-	313	-	17 988	18 916
pikaajaline osa 1...5 aastat	1 944	14 423	-	102	-	-	14 525	16 469
Aruandeperioodi intressikulu	111	636	146	5	20	9	816	927
sh kapitaliseeritud intressikulu	-	92	21	-	-	-	113	113
Keskmine efektiivne intressimäär	4,6%	2,4%	1,9%	5,0%	5,5%	2,6%		
Alusvaluutad	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		

	2014	2013
Kapitalirendikohustuste tulevaste rendimaksete miinimumsumma	4 588	3 067
sh lühiajaline osa	1 739	1 022
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal	2 849	2 045

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

	2014	2013
Kapitalirendikohustused		
1-5 kuud	322	440
6-12 kuud	2 788	1 411
Pangalaenud		
1-5 kuud	9 812	4 195
6-12 kuud	14 238	19 758
Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt		
6-12 kuud	8 145	8 145
Laenud juhtkonna liikmetelt		
6-12 kuud	102	102
Kokku	35 407	34 051

Laenukohustused, mille intressid vastavalt laenulepingutele on fikseeritud jaotuvad alljärgnevalt:

	2014	2013
Kapitalirendikohustused	1 323	1 021
Laenud muudelt ettevõtetelt	916	313
Kokku	2 239	1 334

Kuigi läbi aasta oli globaalsetel finantsturgudel üleval erinevad riskitegurid, oli aasta üldjoontes suhteliselt stabiilne. Laenude riskimarginaalid eelneva aastaga võrreldes oluliselt ei muutunud, sest EURIBOR oli stabiilne ja muud riskimarginaalid ei ole oluliselt muutunud laenude võtmise ajaga võrreldes. Seetõttu võime väita, et võetud pangalaenude õiglane väärtus on olulises osas võrdne nende bilansilise maksumusega. Laenude õiglast väärtust mõõdetakse diskonteeritud rahavoogude meetodil ja õiglase väärtuse hierarhias tasemele 3 vastavate sisendite alusel.

Ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt saadud laenude hulgas on jagunemisel laen ASilt Järvevana, mille intress on 12 kuu EURIBOR + 1% aastas.

Laenude tagatised ja panditud varad on toodud lisas 30.

LISA 27 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2014	31.12.2013
Võlad tarnijatele (lisa 35)	21 303	18 753
Võlad töövõtjatele	8 359	7 465
Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	1 457	1 721
füüsilise isiku tulumaks	468	524
sotsiaalmaks	902	994
töötuskindlustusmaks	59	65
kohustusliku kogumispensioni makse	42	40
muud maksud	106	50
	3 034	3 394
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 32, 35)	8 690	11 226
Muud võlad (lisa 35)		
intressivõlad	136	120
võlg jagunemisel kinnistute eest	4 026	5 288
muud võlad	494	1 499
	4 656	6 907
Saadud ettemaksed	25 080	24 417
Võlad ja ettemaksed kokku	71 122	72 162
sh võlad seotud osapooltele (lisa 33)	5 859	6 903

LISA 28 ERALDISED

tuhandetes eurodes

	Ehituse garantii- kohustuse eraldis	Eraldis kahjumlike ehitus- lepingute katteks	Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks (lisa 35)*	Eraldis müüdnud projektide kulude katteks	Muud eraldised	Kokku
2014						
Jääk aasta alguses	1 810	2 752	192	1 132	20	5 906
Moodustatud (lisa 3, 4, 6)	1 087	2 021	-	1 352	60	4 520
Kasutatud	(760)	(2 694)	(20)	(646)	(26)	(4 146)
Müük äriühenduste käigus	(41)	-	-	-	-	(41)
Jääk aasta lõpus	2 096	2 079	172	1 838	54	6 239
sh lühiajaline osa	2 096	2 079	172	1 838	54	6 239
2013						
Jääk aasta alguses	1 619	2 067	1 342	1 136	21	6 185
Moodustatud (lisa 3, 4, 6)	819	2 202	-	322	27	3 370
Kasutatud	(626)	(1 517)	(1 150)	(322)	(28)	(3 643)
Kursivahe	(2)	-	-	(4)	-	(6)
Jääk aasta lõpus	1 810	2 752	192	1 132	20	5 906
sh lühiajaline osa	1 810	2 752	192	1 132	20	5 906

* Lisainformatsioon on toodud lisa 35 alalõigus – juriidiline risk.

LISA 29 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	31.12.2014	31.12.2013
Võlad tarnijatele (lisa 35)	1 644	2 123
Pikaajalised intressivõlad	13	8
Muud pikaajalised võlad	14	31
Muud pikaajalised võlad kokku	1 671	2 162

LISA 30 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA

tuhandetes eurodes

Võetud laenude ja muude kohustuste tagamiseks on kontsern sõlminud kommertspandilepinguid, seadnud hüpoteeke varadele ja pantinud tütarettevõtte aktsiad:

Kommertspandid	31.12.2014	31.12.2013
Vallasvara	51 412	54 638
Tähtajaline hoius	37	1
Finantsvarad *	14 166	13 154
Kokku	65 615	67 793

* UAB Balsiu mokyklos SPV finantsvarad, mis OÜ Merko Property on pantinud Nordea Bank AB Leedu filiaali kasuks investeerimislaenu summas 6373 tuhat eurot katteks.

Hüpoteegid	31.12.2014	31.12.2013
Varud (lisa 17)	37 649	50 699
Maa ja ehitised (lisa 23)	3 714	3 851
Muu põhivara (lisa 23)	700	-
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 22)	4 110	4 319
Kokku	46 173	58 869

AKTSIAPANDID

Lisaks finantsvarade kommertsipandile on OÜ Merko Property pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Balsiu mokyklos SPV osad Nordea Bank AB Leedu filiaali kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimislaen summas 6373 tuhat eurot.

LISA 31 AKTSIAKAPITAL

2014. ja 2013. aastal aktsiakapitalis muutusi ei toimunud.

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

- aktsiaseltsi minimaalne aktsiakapital peab olema vähemalt 25 tuhat eurot;
- aktsiaseltsi netovara peab moodustama vähemalt poole ettevõtte aktsiakapitalist, aga mitte vähem kui 25 tuhat eurot.

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

Vastavalt ASi Merko Ehitus kehtivale põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital 17 700 tuhandest nimiväärtuseta nimelisest lihtaktsiast, mille eest on täielikult tasutud ning aktsiaseltsi põhikirja muutmata võib ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 6000 – 24 000 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2014 oli ASi Merko Ehitus aktsiakapital 12 000 tuhat eurot ja netovara 127 027 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele. Aktsia arvestuslik väärtus ei ole 2014. aasta jooksul muutunud ning on seisuga 31.12.2014 0,67797 eurot.

LISA 32 LÕPETAMATA EHITUSLEPINGUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2014	31.12.2013
Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nendele vastav kasum*	483 735	579 287
Esitatud vahearved	(482 134)	(577 573)
Perioodi jooksul arvestatud müügitulu ehitusteenusest	205 033	230 575
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 15, 35)	10 291	12 940
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 27, 35)	(8 690)	(11 226)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed	5 540	5 781

* Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nendele vastav kasum on toodud kehtivate ehituslepingute kohta, sh 2014. ja 2013. aastal alustatud lepingud.

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

LISA 33 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

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 sõsarettevõtted;
- sidus- ja ühisettevõtted;
- juhtkonna võtmeisikud (nõukogu ja juhatuse liikmed), nende lähedased sugulased ja nende poolt kontrollitud või olulise mõju all olevad ettevõtted.

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

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 31.12.2014 ja 31.12.2013 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2014	2013
Osutatud teenused		
Emaettevõte	10	12
Ühisettevõtted	297	262
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1 293	1 594
Juhtkonna liikmed	130	68
Muud seotud osapooled	-	1
Osutatud teenused kokku	1 730	1 937
Intressitulud		
Ühisettevõtted	118	114
Ostetud teenused ja materjalid		
Emaettevõte	90	102
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	123	160
Muud seotud osapooled	-	1
Ostetud teenused ja materjalid kokku	213	263
Intressikulud		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	124	146
Juhtkonna liikmed	5	5
Intressikulud kokku	129	151

SALDOD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

	31.12.2014	31.12.2013
Nõuded seotud osapooltele		
Antud laenud (lisa 16)		
Ühisettevõtted	1 775	5 010
Nõuded ja ettemaksed (lisa 15)		
Emaettevõte	3	3
Ühisettevõtted	409	692
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	7	399
Nõuded ja ettemaksed kokku	419	1 094
Nõuded seotud osapooltele kokku	2 194	6 104
Kohustused seotud osapoolte vastu		
Saadud laenud (lisa 26)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	8 145	8 145
Juhtkonna liikmed	-	102
Muud seotud osapooled	102	-
Saadud laenud kokku	8 247	8 247
Võlad ja ettemaksed (lisa 27)		
Emaettevõte	9	9
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	4 039	5 364
Juhtkonna liikmed	1 811	1 530
Võlad ja ettemaksed kokku	5 859	6 903
Kohustused seotud osapoolte vastu kokku	14 106	15 150

Seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete osas ei ole ei 2014. ega 2013. aastal allahindluseid teostatud.

BILANSIPÄEVAJÄRGSED TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

13. märtsil 2015 sõlmisid AS Järvevana ja AS Merko Ehitus notariaalse kinnistute ostulepingu, millega realiseeriti vastavalt optsioonilepingu tingimustele optsiooni alla kuuluvad kinnistud kokku summas 4026 tuhat eurot. Vastavalt poolte vahel sõlmitud täiendavale kokkuleppele kuuluvad kinnistute ostuhinnad tasumisele hiljemalt 30.04.2015.

Täiendavalt sõlmisid AS Järvevana ja AS Merko Ehitus 16. märtsil 2015 arvelduskrediidilepingu, summale 8000 tuhat eurot, intressiga 6 kuu EURIBOR + 2,65% ja tähtajaga 30.04.2021. Arvelduskrediidi limiit väheneb alates allkirjastamisest iga-aastaselt 1000 tuhande euro võrra. Ühtlasi kohustub AS Merko Ehitus hiljemalt 30.04.2015 tasuma kõik AS Järvevana vastu varasemate laenulepingute alusel üleval olevad laenukohustused kokku summas 8145 tuhat eurot.

25. märtsil 2015 omandas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti 100%lise osaluse äriühingus OÜ Rannamõisa Kinnisvara seotud osapoolelt E.L.L. Kinnisvara AS ostuhinnaga 3261 tuhat eurot, mis tasutakse müüjale peale OÜle Rannamõisa Kinnisvara kuuluvate kinnistute võõrandamist kolmandatele isikutele, kuid mitte hiljem kui 30.06.2016. Lisaks on pooled sõlminud 100%lise osaluse tagasimüümiseks optsioonilepingu realiseerimise tähtajaga hiljemalt 29.06.2016.

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete teenistuslepingute alusel arvestatud brutotasud 2014. aastal olid 2072 tuhat eurot (2013: 2227 tuhat eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete ennetähtaegse tagasikutsumise või volituste lõppemisel uue teenistuslepingu mittesõlmimisel on kohustus maksta hüvitist kokku summas 766 tuhat eurot (2013: 810 tuhat eurot). 2014. aastal maksti juhatuse liikmetele hüvitisi 58 tuhat eurot (2013: 50 tuhat eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2014

		AKTSIATE ARV	OSAKAAL
Toomas Annus (AS Riverito)	Nõukogu esimees	8 322 914	47,02%
Indrek Neivelt (OÜ Trust IN)	Nõukogu liige	31 635	0,18%
Olari Taal (OÜ Eggera)	Nõukogu liige	2 500	0,01%
Teet Roopalu	Nõukogu liige	-	0,00%
		8 357 049	47,21%

Valdusettevõtte AS Merko Ehitus juhatuse tegutseb 2-liikmelisena: Andres Trink ja Tõnu Toomik.

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2014

		AKTSIATE ARV	OSAKAAL
Andres Trink	Juhatusesimees	-	0,00%
Tõnu Toomik (AS Riverito)	Juhatusesimees	1 607 185	9,08%
		1 607 185	9,08%

LISA 34 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

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

	31.12.2014	31.12.2013
Ehitusaegne garantii tellijale	17 439	29 549
Pakkumusgarantii	401	1 251
Garantiiaja garantii	19 110	12 629
Ettemakse garantii	7 711	6 780
Käendused	311	1 705
Avatud akreditiiv	1 710	-
Tingimuslikud kohustused kokku	46 682	51 914

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

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

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

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

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

Akreditiiv – akreditiiv on ostja ehk akreditiivi avaja panga kohustus maksta müüjale ehk akreditiivi saajale välja akreditiivi summa, kui müüja on täitnud akreditiivis määratud tingimused ja esitanud panka tingimuste täitmist tõendavad, akreditiivis loetletud, dokumendid.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 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 35 vastavat alalõiku.

LISA 35 RISKIDE JUHTIMINE

FINANTSRISKIDE JUHTIMINE

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

1. KREDIIDIRISK

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

FINANTSVARAD, MIS ON AVATUD KREDIIDIRISKILE

tuhandetes eurodes

	Jaotus maksetähtaja järgi		Bilansiline väärtus	Tagatis
	1-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2014				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14)	51 583	-	51 583	-
Tähtajalised hoiused (lisa 20)	-	37	37	-
Nõuded ostjatele (lisa 15, 20)	27 656	11 008	38 664	-
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 15, 32)	10 291	-	10 291	-
Antud laenud (lisa 15, 16, 20)	2 178	360	2 538	1 130
Intressinõuded (lisa 15, 20)	394	4	398	-
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	729	-	729	-
Kokku	92 831	11 409	104 240	1 130
31.12.2013				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14)	46 633	-	46 633	-
Tähtajalised hoiused (lisa 20)	-	49	49	-
Nõuded ostjatele (lisa 15, 20)	37 460	16 384	53 844	-
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 15, 32)	12 940	-	12 940	-
Antud laenud (lisa 15, 16, 20)	1 399	3 633	5 032	4 983
Intressinõuded (lisa 15, 20)	656	-	656	-
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	51	-	51	-
Kokku	99 139	20 066	119 205	4 983

Kontserni kliendid on enamjaolt kas suuremad kohalikud ettevõtted või avaliku sektori ettevõtted teadaoleva ja piisava krediivõimega (seisuga 31.12.2014 oli avaliku sektori osakaal laekumata arvetest 41,8%; 31.12.2013: 57,7%).

Nõuded ostjate vastu maksetähtaegade lõikes (ei sisalda pikaajalisi nõudeid):

	31.12.2014		31.12.2013	
Maksetähtaeg saabumata	22 834	82,6%	33 996	90,8%
Üle tähtaja 1-30 päeva	2 586	9,4%	2 261	6,0%
Üle tähtaja 31-60 päeva	278	1,0%	352	0,9%
Üle tähtaja 61-90 päeva	581	2,1%	460	1,2%
Üle tähtaja 91-120 päeva	81	0,3%	22	0,1%
Üle tähtaja 121-180 päeva	372	1,3%	282	0,8%
Üle tähtaja üle 180 päeva	924	3,3%	87	0,2%
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 15)	27 656	100%	37 460	100%

Bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 4821 tuhat eurot (31.12.2013: 3464 tuhat eurot), millest 15. märtsiks 2015 oli laekunud 3176 tuhat eurot. Aastaga suurenes üle tähtaja arvete osakaal kogunõuetest 9,2%lt 17,4%ni. Kontsernis jälgitakse jooksvalt kõigi ostjate maksekäitumist kõigi nõuete lõikes. Juhtkonna hinnangul on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded tasutakse ostjate poolt. Nõuded ostjate vastu ja nõuded vastavalt valmidusmeetodile ehitustööde tellijatelt saada ei ole garanteeritud vastavalt tööstusharu praktikale täiendavate tagatistega.

Bilansipäeva seisuga moodustasid antud laenudest 1775 tuhat eurot (31.12.2013: 5010 tuhat eurot) laenud ühissettevõtetele, millede majandustegevusest omatakse head ülevaadet ning seetõttu ei ole täiendavaid tagatise nõutud. 31.12.2014 seisuga mitteseotud juriidilistele isikutele antud laenu jääk aasta lõpus oli 753 tuhat eurot (31.12.2013: 0 tuhat eurot) ning laenujääk mitteseotud füüsilisele isikule oli 31.12.2014 seisuga 10 tuhat eurot (31.12.2013: 22 tuhat eurot), mille osas juhtkonna hinnangul oluline krediidirisk puudub. Aastavahetuse seisuga on juhtkonna hinnangul antud laenud tähtaegselt laekuvad.

2. TURURISK

INTRESSIRISK

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamus kontserni pangalaenude intressidest on ujuvad ning seotud Euriboriga või ettevõtete asukohamaa pankadevahelise rahaturu intressidega. Kontserni kapitalistruktuuris 2014. aastal intressikandvate kohustuste osakaal suurenes tagasihoidlikult ja juhtkond peab vastavat osakaalu mõõdukaks (31.12.2014 seisuga 15,1% bilansimahust; 31.12.2013 seisuga 14,8% bilansimahust) ning intressikeskkonna muutuste mõju 12-kuu perspektiivis kontserni tulemustele väheoluliseks.

INTRESSIRISKIDE MUUTUSTE MÕJU FINANTSKULUDELE.

31.12.2014 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 37 646 tuhat eurot, millest 14 287 tuhat eurot moodustasid lühiajalised laenud ja pikaajaliste kohustuste tagasimaksed 2015. aastal ning 23 359 tuhat eurot pikaajalised laenud ja kapitalirendi kohustused. Laenude intressid sõltusid ettevõtte asukohamaa pankadevahelise rahaturu 1-12 kuuliste laenude baasintressidest ja Euriborist. Intressikandvad laenukohustused jagunesid 31.12.2014 seisuga järgmiselt:

	31.12.2014	31.12.2013
Fikseeritud intressiga kohustused	2 239	1 334
Muutuva intressiga kohustused 1-5 kuud	10 134	4 635
Muutuva intressiga kohustused 6-12 kuud	25 273	29 416
Intressikandvad laenukohustused kokku	37 646	35 385

Juhtkonna hinnangul suuri muutusi baasintressides ei toimu, turg on pigem stabiilne ning jätkuvalt madalate baasintressidega. Eeldades, et järgneva 12 kuu keskmine Euribor jääb aastaalguse tasemest 10 baaspunkti kõrgemaks, tähendab olemasolevate kohustuste mahu juures kontserni intressikulude suurenemist 35 tuhat eurot.

Euribori muutuste riskile lisaks kaasneb kohustuste refinantseerimisega majanduskeskkonna muutustest tingitud riskimarginaali muutuste risk. Kõige otsesemalt avaldub see arvelduskrediidilepingute pikendamise võimalikus vajaduses. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtete sõlmitud pankade ja teiste mitteseotud kolmandate osapooltega arvelduskrediidi lepinguid limiidiga kogusummas 10 590 tuhat eurot, millest kasutatud limiit oli 602 tuhat eurot. 2015. aastal lõpevad lepingud kogusummas 7996 tuhat eurot, mille pikendamise vajadust vajadusel kaalutakse.

VALUUTARISK

Kontserni majandustegevus toimus enamjaolt kontserni ettevõtete asukohamaa valuutades: Eestis ja Lätis eurodes ning Leedus littides. Alates 2015. aasta 1. jaanuarist võeti Leedus kasutusele euro. Valuutariskide elimineerimiseks jälgitakse ettevõtte varade ning kohustuste proportsioone eri valuutades ning pikaajaliste ehituslepingute sõlmimisel eelistatakse lepingu valuutana eurot. Bilansipäeva seisuga jagunesid varad ja kohustused kohalikes valuutades bilansimahust järgmiselt:

	EUR-ides	LVL-ides	LTL-ides
31.12.2014			
Varad	88,4%	-	11,6%
Kohustused	97,0%	-	3,0%
31.12.2013			
Varad	67,0%	23,4%	9,6%
Kohustused	78,9%	12,5%	8,6%

Arvestades asjaolu, et ehitustegevuseks kasutatavad materjalid ja teenused on üldjuhul kohalikult turult või siis EL siseselt tarnitavad, on valuutarisk kontsernis täna minimaalne.

3. LIKVIIDSUSRISK

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2014 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (current ratio) 2,3 (31.12.2013: 2,0) ning maksevõime kattekordaja (quick ratio) 1,1 (31.12.2013: 1,1). Täiendavalt lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediitiasutustelt võetud käibekrediite. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtete sõlmitud pankade ja teiste mitteseotud kolmandate osapooltega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 10 590 tuhat eurot, mis oli kasutamata 9988 tuhande euro ulatuses (31.12.2013: 6488 tuhat eurot, millest kasutamata oli 6288 tuhat eurot). Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõtte 3500 tuhande euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito (31.12.2013: 3500 tuhat eurot), mis oli kogu ulatuses kasutamata nii käesoleva aruandeperioodi kui ka eelmise aasta lõpu seisuga.

Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur: korralik omakapitali määr – 51,0% (31.12.2013: 50,9%) bilansimahust ning mõõdukas intressikandvate võlakohustuste osakaal – 15,1% (31.12.2013: 14,8%) bilansimahust, muutuvas majanduskliimas ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks ning parandab oluliselt olemasolevate finantskohustuste pikendamise ning täiendavate käibevahendite kaasamise teostatavust.

FINANTSVARA/KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2014					
Vara					
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 14)	51 583	-	-	51 583	51 583
Tähtajalised hoiused (lisa 20)	-	-	37	37	37
Nõuded ostjate vastu (lisa 15, 20)	19 799	7 857	11 008	38 664	38 664
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 15, 32)	10 291	-	-	10 291	10 291
Laenud ja intressid (lisa 15, 16, 20)	19	2 553	364	2 936	2 936
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	121	608	-	729	729
Kokku	81 813	11 018	11 409	104 240	104 240
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisa 27, 29)	12 793	8 510	1 644	22 947	22 947
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 27, 32)	8 690	-	-	8 690	8 690
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 26) *	2 033	12 254	23 359	37 646	37 646
Muud võlad (lisa 27, 29)	352	4 304	27	4 683	4 683
Kokku	23 868	25 068	25 030	73 966	73 966
Netovara /-kohustus	57 715	(13 820)	(13 621)	30 274	30 274

	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2013					
Vara					
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 14)	46 633	-	-	46 633	46 633
Tähtajalised hoiused (lisa 20)	-	-	49	49	49
Nõuded ostjate vastu (lisa 15, 20)	27 346	10 114	16 384	53 844	53 844
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 15, 32)	12 940	-	-	12 940	12 940
Laenud ja intressid (lisa 15, 16, 20)	1 669	386	3 633	5 688	5 688
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	51	-	-	51	51
Kokku	88 639	10 500	20 066	119 205	119 205
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisa 27, 29)	16 208	2 545	2 123	20 876	20 876
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 27, 32)	11 226	-	-	11 226	11 226
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 26) *	4 024	14 892	16 469	35 385	35 385
Muud võlad (lisa 27, 29)	1 360	5 547	39	6 946	6 946
Kokku	32 818	22 984	18 631	74 433	74 433
Netovara /-kohustus	55 821	(12 484)	1 435	44 772	44 772

* Tulevaste intressimaksete graafikut ei ole võimalik määratleda piisava täpsusega. Vastavalt kinnisvaraarenduses levinud praktikale, on kinnistute ostmiseks võetud laenud määratlemata tagasimaksegraafikuga. Nende laenude tagasimaksed sõltuvad vastava arendusprojekti valmimise kiirusest ning rahavoogude tekkimise perioodist projekti valmides. Sellest tulenevalt on juhtkond arvamisel, et isegi nende parim hinnang eeldatavate intressimaksete ajastuse osas ei oleks selle aruande tarbijatele piisavalt täpne ning seda informatsiooni ei ole avalikustatud.

KAPITALIJUHTIMINE

Kontsern loeb kapitaliks laenukapitali ja kogu omakapitali. 31.12.2014 seisuga oli emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku 127 027 tuhat eurot (31.12.2013: 121 863 tuhat eurot). Kontserni põhimõtteks on tugeva omakapitalibaasi hoidmine eesmärgiga säilitada usaldusväärsus aktsionäride, võlausaldajate ja turu silmis ning tagada kontserni jätkusuutlik areng. Pikas perspektiivis on kontserni eesmärgiks kasvatada aktsionäride tulu ning tagada võimekus maksta dividende.

Kontserni omakapital on täna olulises osas seotud kinnisvaraarenduse eesmärgil investeeritud maa-portfelliga, mida kontsern on vastavalt turu muutustele vähendanud peamiselt läbi omaarenduste. Omakapitali struktuuri on kontsernil täiendavalt võimalik reguleerida aktsionäridele makstavate dividendide või sissemakstud aktsiakapitali tagasimaksetega.

Kontsern peab oluliseks optimaalse omakapitali struktuuri tagamist. Seetõttu jälgitakse, et kontserni omakapitali osakaal varadesse oleks minimaalselt 40% (31.12.2014: 51,0%, 31.12.2013: 50,9%) ning intressi kandvate kohustuste suhe varadesse ei ületaks 25% (31.12.2014: 15,1%, 31.12.2013: 14,8%). Nordea Bank AB Eesti filiaaliga sõlmitud arvelduslaenu lepingus on nõutud, et ettevõtte konsolideeritud omakapitali osakaal kogu varadest ei langeks alla 35% ning nimetatud nõuet on kontsern täitnud.

Vastavalt turul kehtivale heale tavale kasutab kontsern kapitali jälgimiseks netovõla ja kogu kapitali suhet:

	31.12.2014	31.12.2013
Laenukohustused	37 646	35 385
Miinus: raha ja raha ekvivalendid ning lühiajalised deposiidid	(51 583)	(46 633)
Netovõlg	(13 937)	(11 248)
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	127 027	121 863
Netovõlg ja emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	113 090	110 615
Neto võlakohustuste osakaal	-12,3%	-10,2%

Kontserni netovõlg oli seisuga 31.12.2014 negatiivne 13,9 mln eurot (31.12.2013: negatiivne 11,2 mln eurot).

MUUDE RISKIDE JUHTIMINE

JURIIDILINE RISK

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

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.12.2014 moodustatud eraldi summas 172 tuhat eurot (31.12.2013: 192 tuhat eurot), (lisa 28).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest 2014. aasta jooksul lõppenud ning seisuga 31.12.2014 pooleliolevatest juriidilistest vaidlustest.

EESTI

Hagi endise töötaja vastu

17. detsember 2014 esitas AS Merko Infra Harju Maakohtule hagiavalduse endise AS Merko Infra töötaja Maksim Vihharevi vastu kahju hüvitamise nõudes summas 97 tuhat eurot (84 tuhat eurot põhinõue ja 13 tuhat eurot viivised) koos hagi tagamise taotlusega. Hagiavalduse esemeks on Maksim Vihharevi poolt elektritööde projektijuhina ASile Merko Infra fiktiivsete tehingute sõlmimise ning lepingulisteks töödeks mittevajalike esemete ostmisega tahtlikult kahju tekitamine. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kajastatud kontserni aruandes.

LÄTI

Hagi Tritan Group AS vastu

27. septembril 2013. aastal esitas SIA Merks Stockholmi Kaubanduskoja Arbitraažiinstituudile taotluse arbitraažimenetluse alustamiseks Tritan Group AS vastu vastavalt aktsiate müügilepingule ja selle lisadele ettenähtud kohustuste täitmata jätmise eest ühisettevõttes SIA Zakusala Estates, kus Merko Ehituse kontserni osalus on 50%.

Tritan Group AS vastu esitatud nõudega nõudis SIA Merks kompensatsiooni summas 1 400 000 eurot ja hilinevad makse viivist Euribor+1% alates 10. jaanuarist 2009. Konservatiivsuse põhimõttest lähtuvalt ei ole kontsern nimetatud nõuet bilansis kajastanud.

Vastavalt 5. augustil 2014. aastal AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütaretevõtte SIA Merks ja Tritan Group AS vahel sõlmitud lepingule SIA Zakusala Estates 25%lise osaluse omandamiseks, esitas SIA Merks peale SIA Zakusala Estates 25% osaluse ametlikku üleminekut ja täiendavate kokkulepitud tingimuste täitmist Tritan Group AS poolt, Stockholmi Kaubanduskoja Arbitraažiinstituudile taotluse arbitraažimenetluse lõpetamiseks Tritan Group AS vastu. Taotlus rahuldati ning sellega on arbitraažimenetlus on lõppenud.

LEEDU

Vakarų

25. mail 2012. aastal esitas RUAB Vakarų inžineriniai tinklai (edaspidi „Vakarų“) nõude summas 197 tuhat eurot ASi Merko Ehitus Leedu filiaali vastu, mis käsitleb omavahel sõlmitud ühisettevõtte lepingu kehtetuks tunnistamist Mažeikiai rajoonis ehitatud kanalisatsiooni ja reoveetorustike projekti osas (projekt „Kanaliseerimise ja reoveetorustike rajamine Sedas, Plinkšiai ja Bugeniai“). AS Merko Ehitus on seisukohal, et ühisettevõtte leping lõpetati partneripoolsetest lepingu rikkumistest, mitte ebaseaduslikult.

2012. aasta lõpus on Vakarų osas algatatud pankrotimenetlus. Seoses sellega on AS Merko Ehitus esitanud pankrotimenetlusesse võlausaldaja nõudeid (sh kahjunõuded) kokku summas 1220 tuhat eurot. Nimetatud nõuet (sh kahjunõuet) ei ole kontserni bilansis kajastanud ning varasemalt tekkinud nõuded on täies ulatuses proviseeritud juba 2012. aastal.

4. aprillil 2014 aastal tegi Plungė Ringkonnakohtus otsuse kohtuvaidluses arvete osaliselt põhjendamatuks tunnistamises rahuldades ASi Merko Ehitus hagi täies ulatuses. 5. mail 2014. aastal kaebas Vakarų kohtuotsuse edasi Klaipėda Ringkonnakohtusse, mis otsustas tagastada kohtuasja uueks läbivaatamiseks Plungė Ringkonnakohtusse ning uus kohtuistung aeg on määratud 13. aprilliks 2015. Viimane kohtuistung ühisettevõtte lepingu kehtetuks tunnistamises toimus 9. septembril 2014. aastal, mille järel tegi kohus oktoobri lõpus otsuse Vakarų kasuks. 19. novembril 2014. aastal kaebas AS Merko Ehitus antud otsuse edasi.

Šiaulių Vandenys

10. oktoobril 2012. aastal esitas UAB Šiaulių Vandenys nõude UAB Merko Statyba vastu, kuna UAB Šiaulių Vandenys arvates ei pidanud UAB Merko Statyba kinni tööde lõpetamise tähtajast. Nõue esitati viivise, 7,75% suuruse intressi ja riigilõivu väljamõistmiseks summas 69 tuhat eurot. 11. jaanuaril 2013.

aastal esitas UAB Merko Statyba vastunõude summas 155 tuhat eurot ning tööde teostamise tähtaja pikendamise osas 154 päeva võrra. Seda tingituna peamiselt vastaspoole keeldumisega maksmast UAB Šiaulių Vandenys poolt tellitud lisatööde eest ja pikendamisest tööde lõpetamise tähtaega. Kohtueelne asutus – vaidluste lahendamise nõukogu – otsustas rahuldada UAB Merko Statyba nõude lisatööde eest maksmise ja tööde lõpetamise tähtaja pikendamise osas. Vaidlus jätkub kohtus. Esimese astme kohtu esimene istung toimus 27. juunil 2013. aastal ja jätkus teise istungiga 3. juulil 2013. aastal ning kolmanda istungiga 10. septembril 2013. aastal. Kohus võttis vastu otsuse määrata asjaolude täpsemaks selgitamiseks ekspertiis ning on 2013. aasta lõpus määranud ekspertiisi teostaja. 23. jaanuaril 2015. aastal toimunud kohtuistungil selgus, et algselt määratud ekspertiisi teostaja ei olnud oma töid teostanud ega kohtule esitanud. Seoses sellega võttis kohus 26. jaanuaril 2015. aastal vastu otsuse määrata tööde teostamiseks uus ekspert, kellele on ette nähtud 45 tööpäeva ekspertiisi teostamiseks pärast kohtult kõigi dokumentide saamist. Orienteeruvalt ühe kuu jooksul peale ekspertiisi aruande esitamise kohtule määratakse järgmise istungi aeg.

VARADE VÄÄRTUS

Kuigi majanduskeskkond on saavutanud teatava stabiilsuse, säilitas ettevõtte tegevuse hindamisel olulise koha kinnisvaraturu riski mõju. 2014. aastal teenis kontsern varade ja varude allahindlusest 632 tuhat eurot (2013. aastal: 458 tuhat eurot) kahjumit, sh ostetud kinnistud müügiks all kajastatud arendusprojektide alla hindamisest 400 tuhat eurot (2013. aastal: 330 tuhat eurot), immateriaalse põhivara all kajastatud firmaväärtuse allahindlusest 89 tuhat eurot (2013. aastal: 89 tuhat eurot) ning ebatöenäoliste ja lootusetute nõuete mahakandmisest 143 tuhat eurot kahjumit (2013. aastal: 39 tuhat eurot). 2014. aastal tühistati varasematel perioodidel tehtud varu all kajastatud valmistoodangu allahindlusi summas 850 tuhat eurot (2013. aastal: lõpetamata toodangu allahindlusi 337 tuhat eurot). 2014. aastal laekus varasematel perioodidel kulusse kantud nõudeid summas 20 tuhat eurot (2013. aastal: 49 tuhat eurot).

LISA 36 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÖTTE KOHTA

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

KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2014	2013
Müügitulu	20 317	14 393
Müüdud toodangu kulu	(19 590)	(13 485)
Brutokasum	727	908
Turustuskulud	(139)	(203)
Üldhalduskulud	(1 618)	(1 468)
Muud äritulud	1 845	2 272
Muud ärikulud	(104)	(156)
Äri kasum	711	1 353
Finantskulud	(33)	(285)
Finantstulud investeringuult tütaretevõtetesse	1 721	5 303
Kasum enne maksustamist	2 399	6 371
Edasilükkunud tulumaksukulu	-	(232)
Aruandeaasta puhaskasum	2 399	6 139

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	31.12.2014	31.12.2013
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	13 923	15 014
Nõuded ja ettemaksed	4 073	42 393
Varud	10 122	13 646
	28 118	71 053
Põhivara		
Tütaretevõtete aktsiad või osad	131 895	101 501
Ühisettevõtete aktsiad või osad	409	404
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	9 019	5 415
Kinnisvarainvesteeringud	19	20
Materiaalne põhivara	216	108
	141 558	107 448
VARAD KOKKU	169 676	178 501
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	8 476	8 439
Võlad ja ettemaksed	11 382	13 493
Lühiajalised eraldised	197	584
	20 055	22 516
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	100	749
Muud pikaajalised võlad	-	857
	100	1 606
KOHUSTUSED KOKKU	20 155	24 122
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	12 000	12 000
Kohustuslik reservkapital	1 200	1 200
Jaotamata kasum	136 321	141 179
OMAKAPITAL KOKKU	149 521	154 379
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	169 676	178 501

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

Emaettevõte	Aksia- kapital	Kohustuslik reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2012	12 000	1 200	140 350	153 550
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	6 139	6 139
Dividendid	-	-	(5 310)	(5 310)
Saldo 31.12.2013	12 000	1 200	141 179	154 379
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(101 905)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				69 389
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013				121 863
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	2 399	2 399
Dividendid	-	-	(7 257)	(7 257)
Saldo 31.12.2014	12 000	1 200	136 321	149 521
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(132 304)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				109 810
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014				127 027

Omakapitali kohta äriseadustikus kehtestatud nõuetelevastavuse arvestamisel lähtutakse korrigeeritud konsolideerimata omakapitalist.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	2014	2013
Äritegevuse rahavoog		
Ärikasum	711	1 353
Korrigeerimised:		
põhivara kulum ja väärtuse langus	48	40
valmidusastme meetodil ehituslepingute tulu korrigeerimine	435	382
intressitulu äritegevusest	(1 825)	(2 144)
eraldiste muutus	(258)	(181)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	28 163	984
Varude muutus	3 542	2 316
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	(3 482)	4 443
Saadud intressid	8 352	773
Makstud intressid	(174)	(178)
	35 512	7 788
Investeeringustegevuse rahavoog		
Tütarettevõtete soetus	(35 269)	(25 142)
Tütarettevõtte likvideerimine	-	2
Tütarettevõtte omakapitali vähendamine	4 875	6 200
Ühisettevõtte osakapitali suurendamine	(5)	(350)
Materiaalse põhivara soetus	(5)	(4)
Antud laenude tagasimaksed	-	21 580
Saadud intressid	99	32
Saadud dividendid	1 721	5 357
	(28 584)	7 675
Finantseerimistegevuse rahavoog		
Saadud laenu	1 204	815
Laenude tagasimaksed	(1 958)	(4 248)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	(8)	-
Makstud dividendid	(7 257)	(5 310)
	(8 019)	(8 743)
Raha ja raha ekvivalentide muutus	(1 091)	6 720
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 014	8 313
Valuutakursside muutuste mõju	-	(19)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 923	15 014

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2014. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

ASi Merko Ehitus juhatus on koostanud 2014. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aasta-aruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Andres Trink

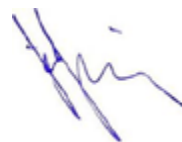
juhatuse esimees



27.03.2015

Tõnu Toomik

juhatuse liige



27.03.2015

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.

Toomas Annus

nõukogu esimees



07.04.2015

Teet Roopalu

nõukogu liige



07.04.2015

Indrek Neivelt

nõukogu liige



07.04.2015

Olari Taal

nõukogu liige



07.04.2015



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Merko Ehitus aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Merko Ehitus ja selle tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2014, konsolideeritud koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhatus kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

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

Vandeauditori kohustus

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

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride

kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglasel esitamisel juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Merko Ehitus ja selle tütarettevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

AS PricewaterhouseCoopers

Ago Vilu

Vandeauditor, litsents nr 325

27. märts 2015

Märten Padu

Vandeauditor, litsents nr 513

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eurodes

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2014	114 491 832
sh 2014. aasta puhaskasum	12 416 623
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
Dividendideks (0,41 eurot aktsia kohta)	7 257 000
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	107 234 832

Andres Trink juhatuse esimees

27.03.2015

Tõnu Toomik juhatuse liige

27.03.2015

OLULISEMAD FINANTSNÄITAJAD PERIOODIL 2010-2014

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2014	2013	2012	2011	2010
Müügitulu	252 323	262 719	249 131	219 322	171 919
Müüdnud toodangu kulu	(227 591)	(239 996)	(231 220)	(222 928)	(159 105)
Brutokasum	24 732	22 723	17 911	(3 606)	12 814
% müügitulust	9,8%	8,6%	7,2%	-1,6%	7,5%
Turustuskulud	(3 190)	(3 041)	(2 107)	(2 104)	(2 193)
Üldhalduskulud	(9 128)	(9 260)	(9 173)	(7 910)	(8 724)
Muud äritulud	1 901	2 264	2 961	2 580	961
Muud ärikulud	(340)	(425)	(834)	(1 308)	(478)
Ärikasum	13 975	12 261	8 758	(12 348)	2 380
% müügitulust	5,5%	4,7%	3,5%	-5,6%	1,4%
Finantstulud	143	84	184	594	696
Finantskulud	(680)	(1 062)	(1 203)	(1 161)	(908)
Kasum (kahjum) sidus- ja ühisettevõtetest	(130)	(138)	163	(1 120)	(398)
Kasum enne maksustamist	13 308	11 145	7 902	(14 035)	1 770
% müügitulust	5,3%	4,2%	3,2%	-6,4%	1,0%
Tulumaksukulu	(1 055)	(791)	(289)	(121)	(710)
Perioodi puhaskasum	12 253	10 354	7 613	(14 156)	1 060
sh emettevõtte omanike osa puhaskasumist	12 417	10 399	7 627	(14 084)	1 229
% müügitulust	4,9%	4,0%	3,1%	-6,4%	0,7%
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist	(164)	(45)	(14)	(72)	(169)

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
VARAD					
Käibevara					
Raha ja raha ekvivalendid	51 583	46 633	35 316	18 510	9 856
Lühiajalised deposiidid	-	-	-	140	2 651
Nõuded ja ettemaksed	46 382	57 172	60 343	64 449	44 938
Ettemakstud tulumaks	3	19	478	686	1 366
Varud	117 638	87 451	82 830	87 834	93 048
	215 606	191 275	178 967	171 619	151 859
Põhivara					
Ühisettevõtete aktsiad või osad	67	7 349	7 190	9 986	11 053
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	11 409	20 066	17 188	17 065	8 258
Edasilükkunud tulumaksuvara	1 535	1 592	1 919	1 870	1 571
Kinnisvarainvesteeringud	4 619	4 672	3 566	2 313	3 585
Materiaalne põhivara	15 003	13 117	14 853	16 057	17 747
Immateriaalne põhivara	1 011	1 167	1 365	1 427	1 508
	33 644	47 963	46 081	48 718	43 722
VARAD KOKKU	249 250	239 238	225 048	220 337	195 581
KOHUSTUSED					
Lühiajalised kohustused					
Laenukohustused	14 287	18 916	16 299	16 574	12 554
Võlad ja ettemaksed	71 122	72 162	63 209	61 635	39 154
Tulumaksukohustus	352	62	-	-	-
Lühiajalised eraldised	6 239	5 906	6 165	6 781	3 674
	92 000	97 046	85 673	84 990	55 382
Pikaajalised kohustused					
Pikaajalised laenukohustused	23 359	16 469	19 205	23 764	13 185
Edasilükkunud tulumaksukohustus	738	505	327	131	-
Muud pikaajalised võlad	1 671	2 162	1 576	856	846
	25 768	19 136	21 108	24 751	14 031
KOHUSTUSED KOKKU	117 768	116 182	106 781	109 741	69 413
OMAKAPITAL					
Mittekontrolliv osalus	4 455	1 193	1 342	1 356	1 428
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					
Aktsiakapital	12 000	12 000	12 000	12 000	11 312
Kohustuslik reservkapital	1 200	1 200	1 200	1 131	1 131
Realiseerimata kursivahed	(665)	(669)	(512)	(570)	(924)
Jaotamata kasum	114 492	109 332	104 237	96 679	113 221
	127 027	121 863	116 925	109 240	124 740
OMAKAPITAL KOKKU	131 482	123 056	118 267	110 596	126 168
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	249 250	239 238	225 048	220 337	195 581

MUUD OLULISED NÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

		2014	2013	2012	2011	2010
EBITDA	mln eurot	16,4	15,1	11,4	-10,1	4,8
EBITDA marginal	%	6,5	5,7	4,6	-4,6	2,8
Üldkulud müügitulust	%	4,9	4,7	4,5	4,6	6,4
Tööjõukulud müügitulust	%	11,9	11,8	11,2	10,2	12,4
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	319	308	278	235	208
Omakapitali tootlus	%	10,1	8,8	6,8	-12,2	1,0
Varade tootlus	%	5,0	4,4	3,4	-6,6	0,6
Investeeringut kapitali tootlus	%	8,8	8,0	6,0	-9,0	1,6
Omakapitali määr	%	51,0	50,9	52,0	49,6	63,8
Laenukohustuste määr	%	15,1	14,8	15,8	18,3	13,2
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,3	2,0	2,1	2,0	2,7
Maksevõime kordaja	korda	1,1	1,1	1,1	1,0	1,1
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	56	58	58	56	46
Tarnijate käibevälde	päeva	39	43	47	45	40
Töötajate arv 31.12	inimest	765	860	915	917	923
Töötajate keskmine arv	inimest	790	853	895	934	825
Teostamata tööde jääk	mln eurot	179	214	190	166	200
Sõlmitud uusi lepinguid	mln eurot	170	254	247	168	271

AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

		2014	2013	2012	2011	2010
Puhaskasum aktsia kohta	eurot	0,70	0,59	0,43	-0,80	0,07
Omakapital aktsia kohta	eurot	6,93	6,71	6,34	6,51	7,31
Dividend aktsia kohta	eurot	0,41*	0,41	0,30	0,00	0,10
Dividendimäär	%	58*	70	70	0	144
Dividenditootlus	%	5,7*	5,7	5,1	0,0	1,1
P/E suhtarv	korda	10,18	12,25	13,69	-6,79	130,32
P/B suhtarv	korda	1,03	1,07	0,93	0,83	1,24
Aktsia hinna trend						
Keskmine	eurot	7,33	6,96	6,04	7,49	7,72
Kõrgeim	eurot	7,99	7,70	7,30	10,65	9,89
Madalaim	eurot	6,70	5,71	5,37	4,90	5,05
Aktsia hind 31.12	eurot	7,14	7,20	5,90	5,40	9,05
Turuväärtus 31.12	mln eurot	126,4	127,4	104,40	95,60	160,20
Aktsia käibe trend						
Käive	mln eurot	7,62	5,08	5,47	8,02	13,09
Käive aktsiate koguarvu	%	43,0	28,7	30,9	45,3	74,0
Tehinguid	tk	1699	2183	1662	3719	4490
Kaubeldud aktsiaid	mln tk	1,03	0,73	0,94	1,06	1,70
Aktsiate arv	mln eurot	17,70	17,70	17,70	17,70	17,70
Aktsionäride arv 31.12						
	tk	1423	1425	1406	1576	1441

* vastavalt juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.

SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

Brutokasumimarginaal (%)	=	$\frac{\text{Brutokasum}}{\text{Müügitulu}}$
Äri kasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Äri kasum}}{\text{Müügitulu}}$
Maksude-eelse kasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Kasum enne maksustamist}}{\text{Müügitulu}}$
Puhaskasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Müügitulu}}$
Omakapitali tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aktionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Varade tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Varad kokku (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Investeeringut kapitali tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (kasum enne maksustamist + intressikulu - valuutakursi muutus + muud finantskulud)}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (aktionäridele kuuluv omakapital (keskmine) + intressikandvad kohustused (keskmine))}}$
Omakapitali määr (%)	=	$\frac{\text{Aktionäridele kuuluv omakapital}}{\text{Varad kokku}}$
Laenukohustuste määr (%)	=	$\frac{\text{Intressi kandvad kohustused}}{\text{Varad kokku}}$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	=	$\frac{\text{Käibevarad}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
Maksevõime kordaja	=	$\frac{\text{Käibevarad - varud}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
Debitoorse võlgnevuse käibevälde (päeva)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali nõuded ostjate vastu (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müügitulu}}$
Tarnijate käibevälde (päeva)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali võlad tarnijatele (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müüdüd toodangu kulu}}$
EBITDA (mln EUR)	=	Äri kasum + kulum
EBITDA marginaal (%)	=	$\frac{\text{Äri kasum + kulum}}{\text{Müügitulu}}$
Üldkulud müügitulust (%)	=	$\frac{\text{Turustuskulud + Üldhalduskulud}}{\text{Müügitulu}}$
Tööjõukulud müügitulust (%)	=	$\frac{\text{Tööjõukulud}}{\text{Müügitulu}}$
Müügitulu töötaja kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Müügitulu}}{\text{Töötajate arv (keskmine)}}$
Puhaskasum aktsia kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aktsiate arv}}$
Omakapital aktsia kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Aktionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}{\text{Aktsiate arv}}$
Dividend aktsia kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid}}{\text{Aktsiate arv}}$
Dividendimäär (%)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid} \times 100}{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}$
Dividenditootlus (%)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid aktsia kohta}}{\text{Aktsia hind 31.12}}$
P/E	=	$\frac{\text{Aktsia hind 31.12}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali kasum aktsia kohta}}$
P/B	=	$\frac{\text{Aktsia hind 31.12}}{\text{Omakapital aktsia kohta (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Turuväärtus	=	Aktsia hind 31.12 x Aktsiate arv

EMAETTEVÖTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI

Emaettevõtte ASi Merko Ehitus 2014. aasta müügitulu jaotus vastavalt Äriseadustiku §4 lõige 6 alusel kehtestatud Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile EMTAK:

tuhandetes eurodes

EMTAKi kood		2014	2013
	Ehitusteenuste müük		
4110	hoonestusprojektide arendus		-
4221	vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	10 851	4 034
4299	mujal liigitamata rajatiste ehitus	-	25
			4 059
	Kinnisvaraala tegevus		
6810	enda kinnisvara ost ja müük	9 454	10 296
6820	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	12	38
		9 466	10 334
	Müügitulu kokku	20 317	14 393



merko
2014