



AS MERKO EHITUS KONTSERN

2013. aasta 6 kuu ja II kvartali konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

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: merko@merko.ee

Kodulehekülg: www.merko.ee

Majandusaasta: 01.01.2013 – 31.12.2013

Aruandeperiood: 01.01.2013 – 30.06.2013

Nõukogu: Toomas Annus, Teet Roopalu,
Indrek Neivelt, Olari Taal

Juhatus: Andres Trink, Tõnu Toomik

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS	3
VISIOON	4
VÄÄRTUSED	4
STRATEEGIA	4
PIKAAJALISED FINANTSEESMÄRGID KUNI AASTANI 2018	4
TEGEVUSARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANNE.....	29
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	29
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	31
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	32
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	33
LISAD.....	34
Lisa 1 Kasutatud arvestuspõhimõtted	34
Lisa 1.1. Muudatused informatsiooni esitlusviisis	34
Lisa 2 Tegevussegmentid	35
Lisa 3 Müüdud toodangu kulu	37
Lisa 4 Puhaskasum aktsia kohta	37
Lisa 5 Raha ja raha ekvivalendid.....	37
Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed	38
Lisa 7 Varud.....	38
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	39
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud.....	39
Lisa 10 Materiaalne põhivara	39
Lisa 11 Immateriaalne põhivara.....	40
Lisa 12 Laenukohustused.....	40
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	41
Lisa 14 Lühiajalised eraldised	41
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega	41
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused.....	45
JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE	46

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

AS Merko Ehitus on 1990. aastal alguse saanud valdusettevõtte, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis ja Leedus ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad valdusettevõttele 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 eeskätt ressursside pikemaajalise planeerimise kaudu. Merko aktsiad on noteeritud Tallinna börsil alates 1997. aastast. Kontsern annab tööd rohkem kui 900 inimesele.

Merko Ehitus on suurima omakapitaliga ehitusturul tegutsev ettevõtte Eestis ning võimeline projekte ise pikaajaliselt finantseerima. Meie eesmärgiks on hoida likviidsust. 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 moodustab 2012. aasta lõpu seisuga ca 7% 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.

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

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.

STRATEEGIA

AS Merko Ehitus tütarettevõtete äristrateegia fookus on kasumlikkusel ja kulubaasi efektiivsusel, pakkudes peatöövõtu teenust hoonete ja infrastruktuuri ehituse valdkonnas ning arendades elukondlikku kinnisvara oma koduturgudel Eestis, Lätis ja Leedus. Kontserni eesmärgiks on hoida Balti ehitusturul juhtivat positsiooni.

PIKAAJALISED FINANTSEESMÄRGID KUNI AASTANI 2018

8. aprillil 2013 toimunud koosolekul 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.

Lähtutud on järgmistest väliskeskkonna eeldustest:

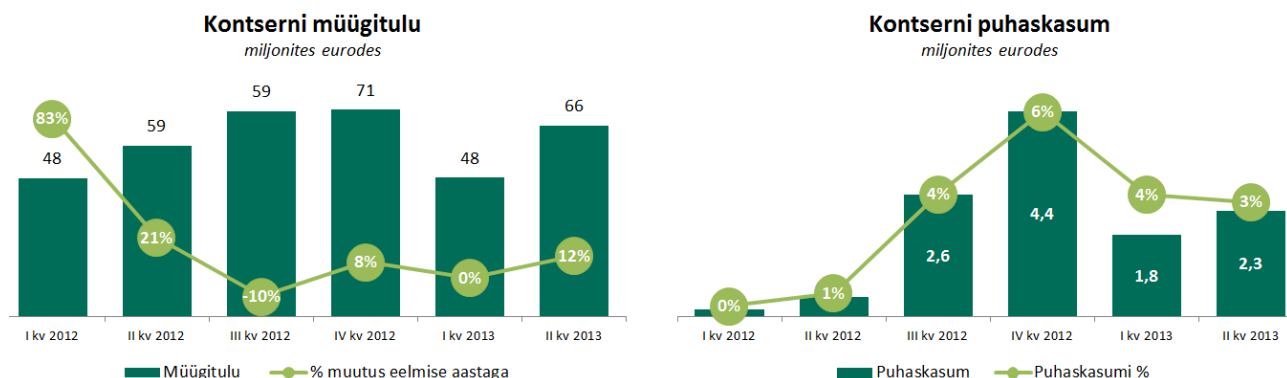
- Ehitusturu märkimisväärset kasvu Balti riikides lähema 2 aasta jooksul ei toimu.
- Riigihangete kõrge osakaal ehitustellimustes säilib, kuid nende maht alates 2013. aasta teisest poolaastast ajutiselt väheneb seoses käesoleva Euroopa Liidu (EL) rahastamisperioodi lõppemisega. Majandusse suunatavad rahalised vahendid tervikuna jäävad uuel EL rahastamisperioodil (2014-2020) varasemale tasemele, ent nende struktuur muutub. Eratellijate aktiivsus suuremate objektide arendamisel ja käivitamisel taastub aeglaselt.
- Ehitussektoris ületab teenusepakkuja hulk nõudlust ja säilivad põhivahendite ülevõimsused. Tihenev konkurents ehitusturul survestab ehitusettevõtete kasumimarginaale.
- Jätkub mõõdukas tehinguaktiivsuse kasv ja hinnatõus Balti riikide korteriturul, eelkõige pealinnades.

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%

TEGEVUSARUANNE

Kokkuvõte 6 kuu ja II kvartali tulemustest



- ❖ **Kasumlikkus:** 2013. aasta 6 kuu puhaskasum oli 4,0 mln eurot (6 kuud 2012: 0,6 mln eurot) ning aasta II kvartali puhaskasum oli 2,3 mln eurot (II kvartal 2012: 0,4 mln eurot).
- ❖ **Müügitulu kasvanud:** 2013. aasta 6 kuu müügitulu oli 113,7 mln eurot (6 kuud 2012: 106,9 mln eurot). II kvartali müügitulu oli 65,9 miljonit eurot (II kvartal 2012: 59,1 mln eurot), mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga kasvanud 11,5%.
- ❖ **Rahaline positsioon tugev:** aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 33,8 mln eurot (sh lühiajalised deposiidid 2,5 mln eurot), omakapital 115,5 mln (48,8% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2012. aasta seisuga olid vastavalt 11,7 mln eurot ning 109,9 mln eurot (48,5% bilansimahust).
- ❖ **Teostamata tööde jääk stabiilne:** 2013. aasta teises kvartalis sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahus 51 mln eurot (II kvartal 2012: 97 mln eurot) ning seisuga 30. juuni 2013 oli kontserni teostamata tööde jääk 184 mln eurot (30. juuni 2012: 233 mln eurot).

		6k '13	6k '12	Muutus	II kv '13	II kv '12	Muutus
Müügitulu	mln eurot	113,7	106,9	+6,4%	65,9	59,1	+11,5%
Brutokasum	mln eurot	9,8	5,0	+95,0%	5,6	2,5	+120,5%
Brutokasumimarginaal	%	8,6	4,7	+83,2%	8,5	4,3	+97,7%
Emaettevõtte puhaskasum	mln eurot	4,0	0,6	+599,5%	2,3	0,4	+438,7%
Puhaskasumimarginaal	%	3,6	0,5	+557,2%	3,5	0,7	+382,9%
Puhaskasum aktsia kohta	eurot	0,23	0,03	+599,5%	0,13	0,02	+438,7%

		30.06.13	30.06.12	Muutus
Omakapitali tootlus (aastas)	%	9,6	-5,3	+279,8%
Omakapitali määr	%	48,8	48,5	+0,8%
Teostamata tööde jääk	mln eurot	184	233	-21,0%
Varad kokku	mln eurot	236,6	226,8	+4,3%
Töötajate arv	inimest	943	957	-1,5%

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 28.

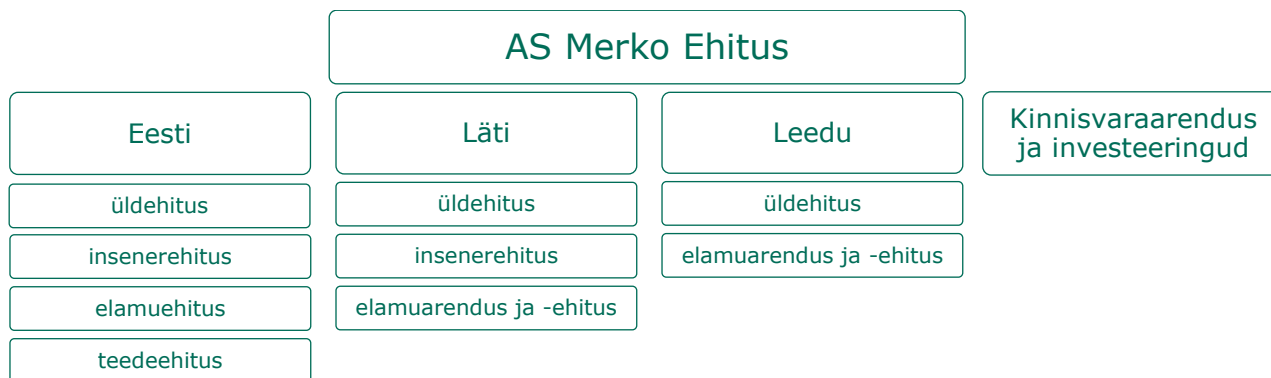
Üldinfo ja struktuuris toimunud olulisemad muutused

AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis ja Leedus ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad valdusettevõttele 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 juhatus tegutseb 2-liikmelisena: Andres Trink ja Tõnu Toomik.

Juhatuse ja nõukogu tutvustus on toodud aruande lehekülgedel 21-23 ja lisas 15 ning täiendavalt avalikustatud koos teenistuskäigu ja piltidega ettevõtte kodulehel: www.merko.ee.

Kontserni ärivaldkondade struktuur seisuga 30. juuni 2013 on alljärgnev:



Aksionäride üldkoosolek ja muudatused AS Merko Ehitus juhtimises

5. juunil 2013. aastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek. Üldkoosolek otsustas kinnitada 2012. aasta majandusaasta aruande ning kasumi jaotamise otsuse. Kasumi jaotamise otsuse kohaselt on 30. juuni 2013 seisuga kontserni bilansis kajastatud dividendide kohustus summas 5,3 mln eurot (0,3 eurot ühe aktsia kohta). Dividendide väljamakse aktsionäridele toimus 3. juulil 2013.

Lisaks otsustati aktsionäride korralisel üldkoosolekul kutsuda nõukogust tagasi Tõnu Toomik seoses nõukogu sooviga valida Tõnu Toomik ASi Merko Ehitus juhatuse liikmeks. ASi Merko Ehitus nõukogu otsustas kutsuda alates 5. juunist 2013 AS Merko Ehitus juhatusest tagasi senise juhatuse liikme Viktor Mõisja, kes jätkab töötamist tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti insenerehituse divisjonis ning määrata uueks juhatuse liikmeks endise nõukogu liikme Tõnu Toomiku.

Muudatused kontserni juriidilises struktuuris

2013. aasta teises kvartalis muudeti AS Merko Ehitus kontserni kuuluva 100%lise tütarettevõtte OÜ Baltic Electricity Engineering uueks ärinimeks OÜ Merko Investments. Osaühingu osakapitali suurus on 10 000 eurot.

2013. aasta 22. mail müüs AS Merko Ehitus kontsernisisesel tehinguna 100%lise osaluse ehitusega tegelevas tütarettevõttes SIA Merks 100%lises omanduses olevale OÜle Merko Investments. Nimetatud tehing oli tehnilise iseloomuga kontserni juriidilise struktuuri korrastamise eesmärgil.

Seisuga 4. juuli 2013 on lõpetatud Merko Ukraine LLC likvideerimine, mis algas 2012. aasta sügisel ning ettevõtte on registritest kustutatud.

2013. aasta 10. juunil otsustasid AS Merko Ehitus 50%lise ühisettevõtte OÜ Unigate osanikud suurendada ühisettevõtte osa nimiväärtust 887,07 euro võrra 6000 euron, eesmärgiga viia ettevõtte osakapital äriseadustiku nõuetega vastavusse. Mõlemad osanikud tasusid rahalised sissemaksed summas 350 000 eurot, millest 444 eurot vastas osakapitali nimiväärtusele ja 349 556 eurot oli ülekurss.

2013. aasta 17. juulil asutas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte UAB Merko Bustas Leedus 100%lise tütarettevõtte UAB Kražiu Projektas osakapitaliga 10 000 litti (2896 eurot). Tütarettevõtte asutati eesmärgiga soetada Leedus kinnistud arendustegevuseks.

2013. aasta 6 kuu tulemusena ehitusturgu enim mõjutavad tegurid

Ettevõtte hinnang peamistele lähikvartalite ehitusturgu mõjutavatele tendentsidele ei ole võrreldes 2012. aasta majandusaasta aruandes esitatuga oluliselt muutunud.

Kui 2012. aastal tuli enamus uusi Balti riikide suuremahulisemaid ehituslepinguid avalikust sektorist ning oli rahastatud suures osas Euroopa Liidu struktuurifondide vahenditest, siis 2013. aasta esimesel kuul kuul on see tendents muutunud ning aktiveerunud on ka eratellijad. Kogu Balti riikide ehitusturu mahtude osas on 2013. aastal oodata langust, mis on peamiselt seotud eeldatava riigihangete mahu vähenemisega tulenevalt käesoleva Euroopa Liidu 2007-2013 aastate eelarveperioodi lõppemisest ning ebaselgusest järgmise, aastate 2014-2020, eelarveperioodi vahendite jagunemise osas. Jätakuvalt on suurimad ehitusmahud rajatiste ehitamises, kuid 2013. aastal on aktiveerunud ka üldehitussegmentis hoonete projektide käivitamine eratellijate poolt nii kaubandus-, logistika- kui muude äripindade segmentis, kuigi projektide koguarv jääb veel tagasihoidlikuks.

Balti riikide ehitusturul kestab jätkuvalt 2013. aastal tihe konkurents ja agressiivne hinnapakumine ehitushangetel. Tulenevalt tellijate jätkuvast keskendumisest odavaimale ehitushinnale on eristumine peatöövõtjate vahelises konkurentsis jätkuvalt keeruline.

Arvestades jätkuvalt kõrgeid tellijate poolseid nõudmisi garantiidele ja pikki maksetähtaegu, on koormus ehitusettevõtete käibevahenditele endiselt suur ning konkurentsis püsimiseks on oluline ettevõtete võimekus rahavoogude juhtimisel. Sellest tingituna hoiame stabiilset omakapitali baasi ning kaasame väga kaalutletult võõrkapitali.

Korterituru aktiivsus kõigis kolmes Balti riigis on järk-järgult paranenud. Vaatamata tarbija hinnatundlikkusele püsib nõudlus hea asukohaga kvaliteetsete elamispindade järele kõigis kolmes Balti riigis. Käivitunud on mõnede varasemalt külmutatud korteriarendusprojektide elluviimine, mis suurendab uute korterite pakkumist. Kortrite ostjad on üha enam orienteeritud ehituskvaliteedile (energiaefektiivsus, helipidavus) ja lähtuvad ostuotsuste tegemisel infrastruktuuri (parkimine, teenused, logistika) olemasolust piirkonnas. Pangalaenude kättesaadavust toetab jätkuvalt madal euribori tase, samas on klientide aktiivsus pangalaenude võtmisel eelkõige Lätis, aga ka Leedus, madalam kui Eestis.

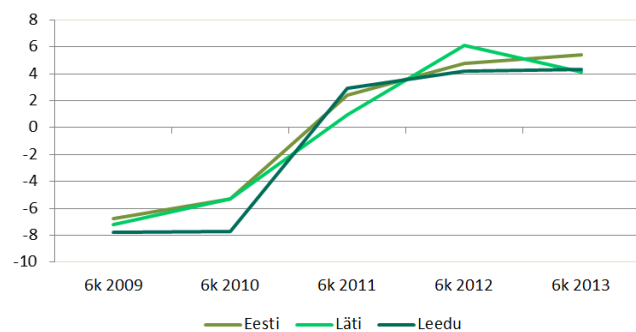
Endiselt ei ole pangad alid laenama väiksematele arendajatele elamuarendusprojektide finantseerimiseks või kui, siis nõuavad nad eelnevat suurt (kuni 50% projekti mahust) eellepingute hulka. See trend annab kontsernile uute arendusprojektide turuletoomisel konkurentsielise ning toetab uute arendusprojektide käivitamist kõigis Baltikumi pealinnades.

Lätis toetab korteriturgu jätkuvalt välisinvestorite osakaal uute korterite turul, kes investeerivad Euroopa Liidu elamisloa omandamise eesmärgil, aga samuti lõplik otsus eurole ülemineku osas alates 2014. aasta algusest. Leedu korteriturul domineerib jätkuvalt korterite müük nn „halli karbi“ kujul.

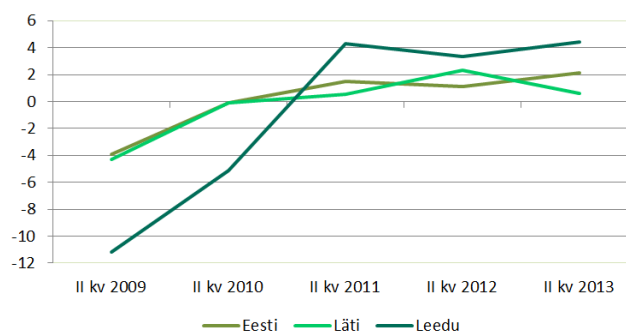
Arvestades ehitusturu nõrku kasvuväljavaateid ei ole olulist palgasurvet ette näha, samuti ei eelda me suuri muutusi ehituse sisendhindade tasemes. Kuigi võiks eeldada, et ehitusturu nõrkusest tingituna sisendhinnad alanevad, siis tulenevalt üldisest inflatsioonist ei ole seda ette näha. Välistatud ei ole ka sisendhindade ootamatud kõikumised tulenevalt maailmamajanduses toimuvast.

	6 kuud 2013			II kvartal 2013		
	Eesti	Läti	Leedu	Eesti	Läti	Leedu
Ehitushinnaindeksi muutus, y-o-y	5,4%	4,2%	4,4%	5,2%	3,1%	4,3%
Tööjõud	15,0%	9,9%	7,9%	15,0%	6,5%	7,7%
Ehitusmasinad	4,5%	3,0%	1,9%	5,2%	2,3%	1,8%
Ehitusmaterjalid	1,1%	1,5%	3,0%	7,9%	1,6%	2,9%

Ehitushinnaindeksi 6 kuu muutus
protsentides



Ehitushinnaindeksi II kvartali muutus
protsentides



Allikas: Statistikaametid

Merko Ehitus tütarettevõtte Merko Ehitus Eesti on suurima peatöövõtuettevõttena Eesti ehitusturul hästi positsioneeritud ja suudab konkureerida kõigis tegevussegmentides. Lätis kuulub Merko Ehitus tütarettevõtte SIA Merks 5-6 juhtiva peatöövõtuettevõtte hulka ja usume, et suudame oma positsiooni säilitada. Leedus on Merko Ehitus tütarettevõtte UAB Merko Statyba ehitustegevus keskendunud eelkõige korteriarendusele ning hoonete (üldehituse) segmendile, kus konkurents hangetel on jätkuvalt väga tihe. Täiendavalt mõjutab Leedu turul ehituse peatöövõtuettevõtete positsiooni jätkuvalt nn tellijapoolsete nõustamisfirmade tegevus, kes raskendavad peatöövõtuettevõtete võimalusi soodsaid ehitustellimusi saada. Nii Lätis kui Leedus on välisettevõtetel jätkuvalt suur väljakutse edukalt osaleda riigihangetel.

MAJANDUSTULEMUSED

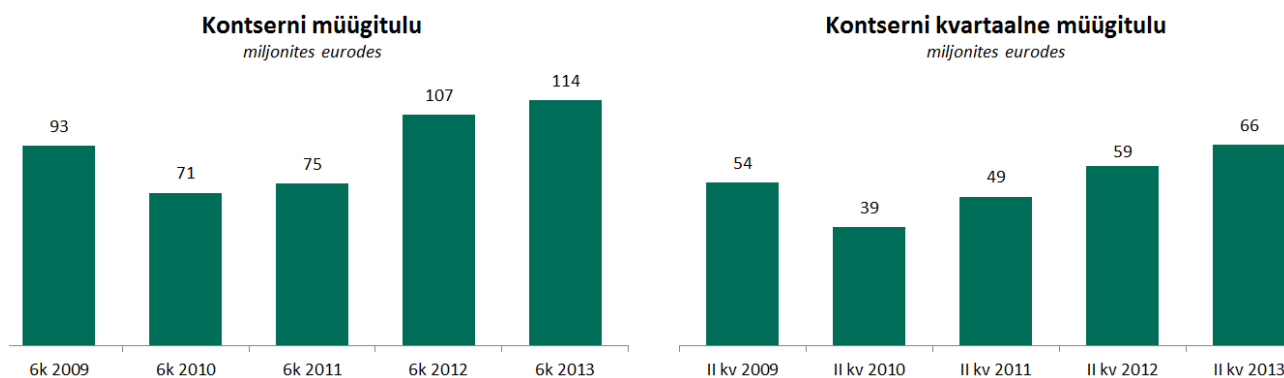
Äritegevus

Kontserni olulisemad näitajad (miljonites eurodes):

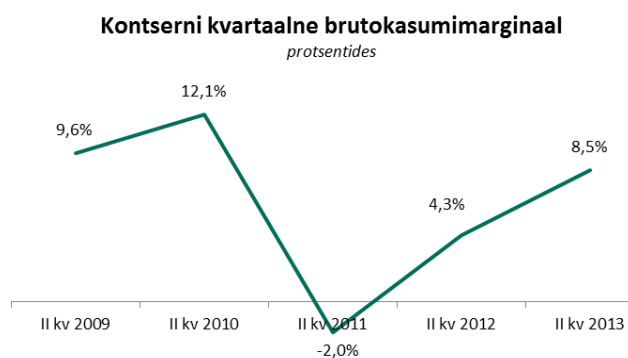
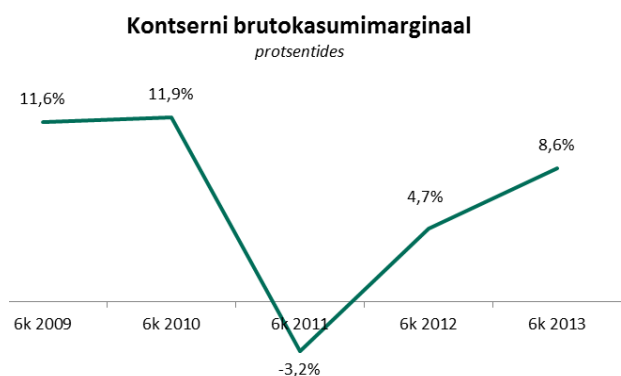
	6k 2013	6k 2012	II kv 2013	II kv 2012
Müügitulu				
Eesti	92,8	94,2	55,3	52,3
Läti	17,5	8,5	9,2	4,6
Leedu	3,4	4,2	1,4	2,2
Müügitulu kokku	113,7	106,9	65,9	59,1
Brutokasum	9,8	5,0	5,6	2,5
Ärikasum (EBIT)	5,1	1,1	2,8	0,5
emaettevõtte omanike osa	4,0	0,6	2,3	0,4
mittekontrolliva osaluse osa	(0,0)	(0,1)	(0,1)	(0,0)
Puhaskasum	4,0	0,5	2,2	0,4
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,23	0,03	0,13	0,02
Rahalised vahendid perioodi lõpus	33,8*	11,7	33,8*	11,7

* sh lühiajalised deposiidid summas 2,5 mln eurot

Müügitulu ja brutokasum

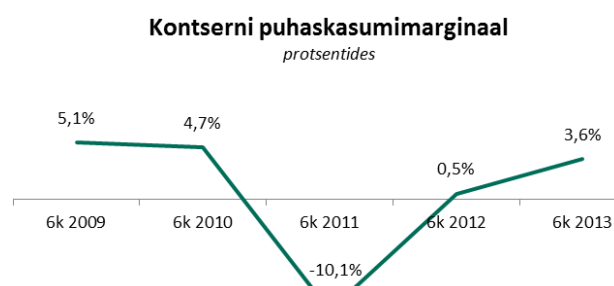
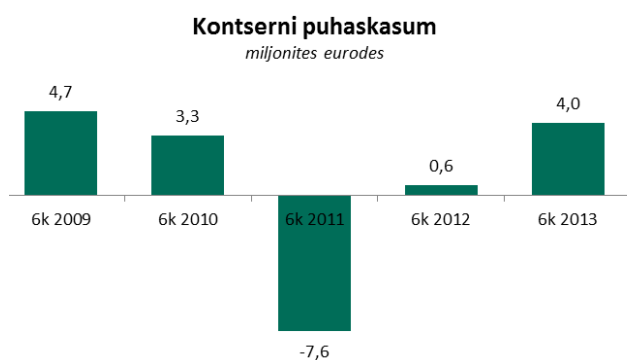


Merko Ehitus kontserni 2013. aasta 6 kuu müügitulu oli 113,7 mln eurot. Perioodi müügituludest teeniti: Eestis 81,6%, Lätis 15,4% ja Leedus 3,0% (2012. aasta 6 kuuga: 84,0% Eestis, 14,0% Lätis ja 2,0% Leedus). Võrrelduna 2012. aasta 6 kuuga kasvas kontserni müügitulu 6,4%. Aruande perioodil on muutunud aktiivsemaks erasektori tellimused, kuid siiski on müügituludest suurim osa jätkuvalt seotud EL struktuurivahendite kaasamise kaudu finantseeritud projektidega, st riiklike tellimustega. 2013. aasta II kvartali müügitulu oli 65,9 mln, mis on 11,5% kõrgem võrreldes 2012. aasta II kvartaliga (2012. aasta II kv: 59,1 mln eurot). Müügitulude kasv tuleneb võrreldes eelmise aastaga peamiselt üldehitussegmentis olevate projektide arvelt.

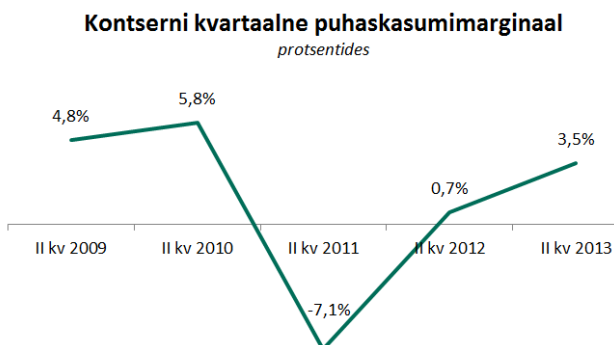
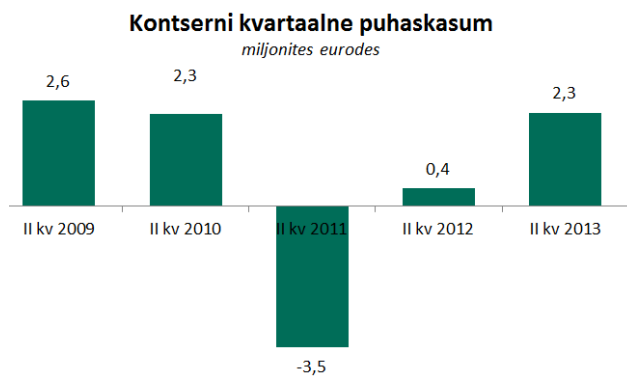


2013. aasta 6 kuuga teenis kontsern arendus- ja ehitustegevusest brutokasumit 9,8 mln eurot (2012. aasta 6 kuuga 5,0 mln eurot). 2013. aasta teise kvartali brutokasum oli 5,6 mln eurot (2012. aasta II kvartal: 2,5 mln eurot). Nii 6-kuuline (8,6%) kui ka kvartaalne (8,5%) brutokasumimarginaal on paranenud ca 4% võrra võrreldes eelmise aasta samade perioodidega (2012 6 kuud: 4,7% ja 2012 II kvartal: 4,3%). Kasumimarginaali tõusu on mõjutanud peamiselt teedehitussegment ja kinnisvaraarendusvaldkond. Samas on marginaal vähenenud üldehitussegmenti ja insenerehitussegmenti kasumlikkuse arvelt. Projektide vähesus ning järjest tihenev konkurentsiolekord ehitussektoris on suureks väljakutseks hoidmaks olemasolevat brutomarginaali taset uutel hangetel kõikides segmentides, kuid eriti üldehituses, kus konkurents ning hangetel osalevate ettevõtete arv on kõige kõrgem.

Puhaskasum



Kontserni 2013. aasta 6 kuu maksude-eelne kasum oli 4,5 mln eurot ning puhaskasum 4,0 mln eurot võrreldes 0,8 mln euro suuruse maksude-eelse kasumi ja 0,6 mln euro suuruse puhaskasumiga 2012. aasta esimesel poolaastal. Kontserni puhaskasumimarginaal oli 3,6% (2012. aasta 6 kuud: 0,5%).



2013. aasta II kvartali maksude-eelne kasum oli 2,6 mln eurot ning puhaskasum 2,3 mln eurot võrreldes 0,4 mln euro suuruse maksude-eelse kasumi ja 0,4 mln euro suuruse puhaskasumiga samal perioodil eelmisel aastal. Kontserni kvartali tulemus on võrreldav 2010. ja 2009. aasta tasemega, kuid kasumimarginaali osas on antud aastate tasemed siiski kõrgemad.

Ärismendid

Kontsern juhib äritegevust alljärgnevate tegevusvaldkondade lõikes:

- Üldehitus - hõlmab mitmete erinevate sihtotstarvetega hoonete rajamist – bürood, hotellid, muuseumid, kultuuri- ja ärikeskused, sotsiaal-, tootmis- ja teenindushooned ning samuti erinevate tööstusobjektide hooned.
- Inseneriehitus - Merko inseneriehituse valdkond ehitab sadamarajatisi, prügilate ladestusalasid, erinevaid teerajatisi (tunnelid, viaduktid, sillad), vee- ja kanalisatsioonitrasse, joogi- ja reoveepuhasteid ja teisi erinevaid keerukaid insenertehnilisi ja keskkonnaprojekte.
- Teedeehitus - Merko teostab selles valdkonnas teedeehitust koos sinna juurde kuuluva infrastruktuuriga. Lisaks teostame teehoiutöid ja hooldusremonti.
- Kinnisvaraarendus - korteriprojektide arendust, pikaajalisi kinnisvarainvesteeringuid ning äriotstarbelisi kinnisvara projekte hõlmav valdkond.

Üldehitus

Üldehitussegment <i>miljonites eurodes</i>	6k 2013	6k 2012	Muutus	II kv 2013	II kv 2012	Muutus
Müügitulu	33,5	23,2	+44,3%	20,9	11,8	+77,8%
Osakaal kogu müügitulust	29,4%	21,7%		31,7%	19,9%	
Brutokasum	1,2	1,9	-34,1%	0,8	1,1	-30,4%
Brutokasumimarginaal	3,7%	8,1%		3,7%	9,4%	

2013. aasta esimese poolaasta üldehitussegmenti müügitulud olid 44,3% kõrgemad võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Samas on segmenti brutokasum vähenenud, peamiselt projektide vähesusest tingitud jätkuvalt tiheneva konkurentsi survena marginaalidele. Kui 2012. aastal olid turul peamiselt riigi poolt tellitud projektid, siis 2013. aastal oleme täheldanud erasektori tellimuste osakaalu tõusu. Samas on siiski täna töös olevate projektide osakaalus kõrgema osakaaluga riiklikud tellimused.

Suuremate objektidena olid teises kvartalis töös Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe korpuste rekonstrueerimine, KTN Tallinna logistikakeskuse II ehitusjärjekorra I etapi ehitustööd ning Tondiraba jäähalli ehitus.

Insener- ehk infrastruktuuriehitus

Inseneriehitussegment <i>miljonites eurodes</i>	6k 2013	6k 2012	Muutus	II kv 2013	II kv 2012	Muutus
Müügitulu	45,5	55,3	-17,7%	24,8	29,6	-16,3%
Osakaal kogu müügitulust	40,0%	51,8%		37,6%	50,1%	
Brutokasum	3,9	3,3	+19,8%	1,6	1,7	-5,7%
Brutokasumimarginaal	8,7%	6,0%		6,4%	5,7%	

Inseneriehitusvaldkonna müügitulud olid esimesel poolaastal 45,5 mln eurot (6 kuud 2012: 55,3 mln eurot), mis on vähenenud 17,7% võrreldes 2012. aastaga. Vähenemine võrreldes eelmise aastaga on peamiselt seotud välistrasside ehituse mahtude vähenemisega. 2013. aasta teises kvartalis olid meie suuremateks objektideks Vääna-Jõesuus torustike rekonstrueerimine ja Kohtla-Järve tööstusjäätmete ja poolkoksi prügila sulgemine. Jätkuvalt on nimetatud valdkond suurima osakaaluga (6 kuud 2013: 40,0%) kontserni müügituludest. Inseneriehitussegmenti brutokasum oli 3,9 mln eurot (6 kuud 2012: 3,3 mln eurot) ja brutokasumimarginaal 8,7% (6 kuud 2012: 6,0%), mis on liikunud positiivses suunas ning seda peamiselt kahjumlike projektide tulemuste kajastamisest juba eelmises perioodis.

Inseneriehitussegment sisaldab väljakutseid, seda peamiselt seoses 2007-2013 EL eelarveperioodi lõppemisega ning asjaoluga, et uute projektide lisandumine ei saa enam olema nii hoogne kui seni.

Teedehitus

Teedehitussegment <i>miljonites eurodes</i>	6k 2013	6k 2012	Muutus	II kv 2013	II kv 2012	Muutus
Müügitulu	22,6	18,5	+21,9%	14,8	11,1	+32,9%
Osakaal kogu müügitulust	19,8%	17,3%		22,4%	18,8%	
Brutokasum	2,7	-0,7	+474,3%	2,3	-0,9	+360,0%
Brutokasumimarginaal	12,2%	-4,0%		15,2%	-7,8%	

Teedehitusvaldkonna müügitulud olid 2013. aasta esimesel poolaastal 22,6 mln eurot, mis olid 21,9% kõrgemad võrreldes 2012. aastaga. 2013. aasta esimesel poolaastal teenitud brutokasum summas 2,7 mln eurot annab brutokasumimarginaaliks 12,2%. Nii müügitulude kui kasumi kasvu toetas teede remondi ja hooldusega seotud tööde mahu kasv 2013. aasta teises kvartalis.

Suurima ehitusprojektina jätkasime Ülemiste liiklussõlme ehitust, mille planeeritud lõplik valmimine on 2013. aasta lõpus.

Kinnisvaraarendus

Kinnisvaraarendus <i>miljonites eurodes</i>	6k 2013	6k 2012	Muutus	II kv 2013	II kv 2012	Muutus
Müügitulu	11,7	9,1	+27,8%	5,2	5,9	-13,1%
Osakaal kogu müügitulust	10,3%	8,5%		7,8%	10,1%	
Brutokasum	1,9	0,6	+211,6%	1,0	0,4	+116,9%
Brutokasumimarginaal	16,1%	6,6%		18,7%	7,5%	

2013. aasta 6 kuuga müüdi 94 korterit kogumaksumusega 10,8 mln eurot (käibemaksuta), (2012. aasta 6 kuud vastavalt: 67 korterit ja 8,0 mln eurot). Perioodi lõpus on Merko Ehitus kontsernil kokku varudes müümata 62 valmisenhitatud korterit (24 Eestis, 14 Lätis ja 24 Leedus).

Alljärgnevas tabelis on toodud töösolevad korteriprojektid:

Projekt	Linn/Riik	Valmimisaeg	Korterite arv
Räägu 9	Tallinn, Eesti	2013. aasta suvi	20
Eha tn 4 / Paldiski mnt 17	Tallinn, Eesti	2013. aasta suvi	27
Vaarika tn 5	Tartu, Eesti	2013. aasta suvi	15
Pallasti 46, 48, 50	Tallinn, Eesti	2013. aasta sügis	69
Grostonas 17	Riia, Läti	2013. aasta sügis	62
Tedre 55	Tallinn, Eesti	2014. aasta kevad	47
			240
Alustatud II kv 2013			
Pärna allee 8	Tartu, Eesti	2013. aasta lõpp	42
Grostonas 19	Riia, Läti	2014. aasta sügis	82
Mokslininku II etapp	Vilnius, Leedu	2014. aasta sügis	54
Kentmanni 6	Tallinn, Eesti	2014. aasta lõpp	92
			270
Kokku			510

2013. aasta teises kvartalis taaskäivitati kaks varasematel aastatel külmutatud arendusprojekti. Tallinnas alustati 2008. aastal külmutatud Kentmanni tänav 6 elu- ja ärihoone ehitusega (korterite arv korrigeeritud projekti kohaselt 92). Hoone esimesed kaks korrust on mõeldud eeskätt äripindadeks ja ülejäänud 12 korrust korteriteks. Hoonele oli 2008. aasta lõpuks rajatud kaks maa-alust parkimiskorrust ning maja valmimise tähtajaks on planeeritud 2014. aasta lõpp.

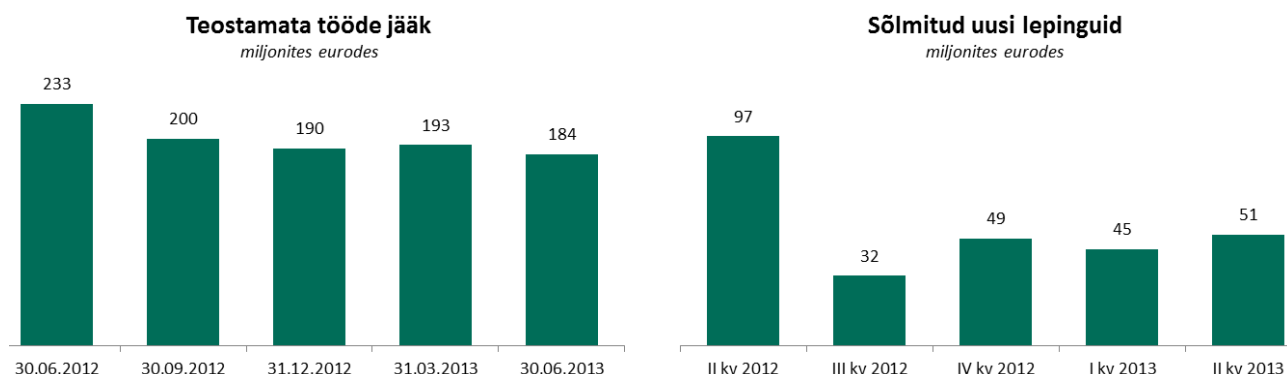
2013. aasta teises kvartalis taaskäivitasime osaliselt ka Tartus Raadil Pärna allée arenduse (42 korterit). Seega on 30. juuni 2013. aasta seisuga kontsernil Tartus aastast 2007 külmutatud 158 korteri ehitustegevus.

Lisaks käivitasime 2013. aasta teises kvartalis uued arendusprojektid nii Riias kui ka Vilniuses. Riias käivitatud arendusprojekt on jätkuks Skanstese linnaosas valmimas olevale kortermajale aadressiga Grostonas 17, mille kõrvale ehitame jätkuna 82 korteriga elamu. Vilniuses jätkame Mokslininku II etapiga (54 korterit).

Meie üheks eesmärgiks on mõõduka kinnistute portfelli hoidmine tagamaks stabiilne, turutingimusi arvestav arendusprojektide realiseerimine. Samas on kinnisvaraturg muutunud märgatavalt 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.

Lepingute portfell

30. juuni 2013 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfell 184 mln eurot võrreldes 233 mln euroga 30. juuni 2012. Lepingute portfellis ei kajasta kontsern omaarenduslikke elamuehitusprojekte ning kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid töid.



Uusi ehituslepinguid sõlmiti viimases kvartalis 51 mln euro ulatuses (ei sisalda omaarendusi) võrreldes 97 mln euroga samal perioodil eelmisel aastal. Eelmise aasta teises kvartalis sõlmitud lepingute mahtu mõjutab enim aktiivsem riigihangete osakaal, suuremad lepingud olid: Narva linna veepuhastusjaama projekteerimis- ja ehitustööd (21 mln eurot), Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe korpuste rekonstrueerimine (24 mln eurot) ja Ülemiste liiklussõlmes asuva Tartu maantee rekonstrueerimine (8 mln eurot). Alljärgnevalt on toodud suuremad ehituslepingud, mis on sõlmitud 2013. aasta II kvartalis:

Lepingu lühikirjeldus	Maksumus mln eurot	Valmimisaeg	Riik
Tondiraba jäähall	22,5	juuni 2014	Eesti
Nurmevälja logistikakeskus	7-8	I kvartal 2014	Eesti
Baloži katlamaja	4,3	juuli 2014	Läti
Narva Konsum	3,1	mai 2014	Eesti

Bilansipäevajärgselt sõlmiti 2013. aasta 18. juulil AS Merko Ehitus kontserni kuuluva ASi Merko Ehitus Eesti ja ASi Olympic Entertainment Group kontserni kuuluva Kesklinna Hotelli OÜ vahel leping hotelli- ja meelelahutuskompleksi ehituseks Tallinnas. Hotelli operaatoriks saab rahvusvaheline hotellikett Hilton Worldwide.

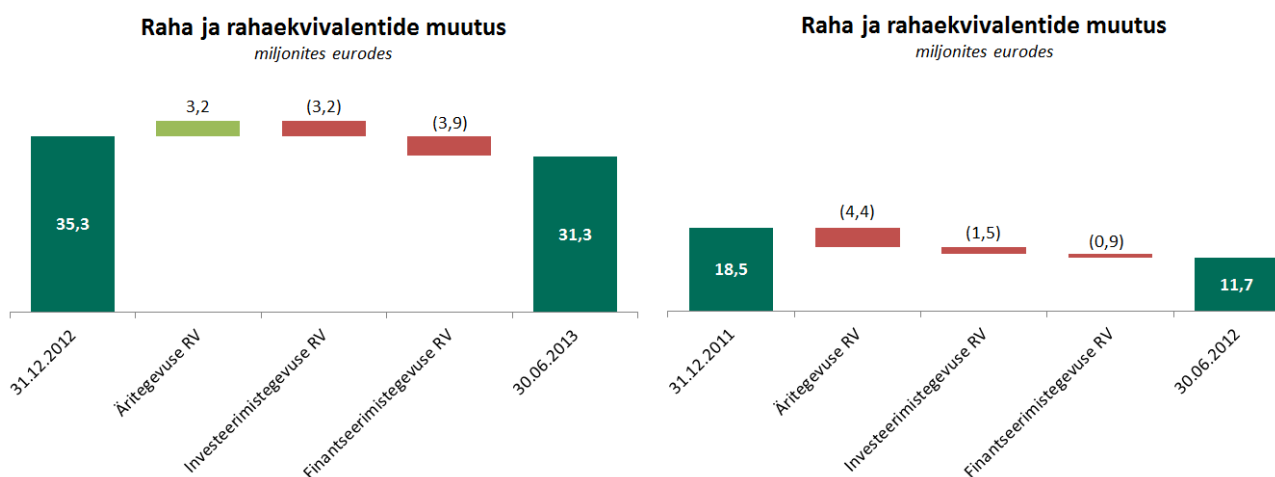
Lepingu maksumus on ligikaudu 31 miljonit eurot. Tänapäevase Park Hotel & Casino lammutustööd algavad 2013. aasta oktoobris ning uue hoone ehitus algab 2014. aasta veebruaris. Tööde üleandmise tähtaeg on 2015. aasta detsember.

Lisaks sõlmis 2013. aasta 1. augustil AS Merko Ehitus tütarettevõtte Lätis, SIA Merks ehituslepingu Liepāja Linnavalitsusega multifunktsionaalse keskuse „Lielais Dzintars” ehituseks Liepājas. Lepingu maksumus on 28,3 mln eurot ning tööde üleandmise tähtaeg on 2015. aasta juuli.

Kuigi 2013. aasta jooksul on riigihangete osakaal ehitustellimuste seas endiselt ülekaalus, on 2013. aasta I poolaastal aktiveerunud kõigi kolme Balti riigi ehitusturul eratellijate segment. Arvestades käesoleva EL rahastamisperioodi lõppemist võib alates 2013. aasta teisest poolest prognoosida teatavat riigihangete mahu vähenemist. Sellest tulenevalt on uute ehituslepingute mahu hoidmine senisel (2012. aasta) tasemel omaette väljakutse.

Rahavood

Kontserni rahaliste vahendite seis on stabiilne. Aruandeperioodi lõpus oli Merko Ehitus kontsernil rahalisi vahendeid 31,3 mln eurot (30.06.2012: 11,7 mln eurot) ning lisaks 2,5 mln eurot üle 3-kuulisi lühiajalisi deposiite. Aastaga on valdusettevõtte AS Merko Ehitus strateegiline rahapositsioon ja investeerimisvõimekus tugevnenud.

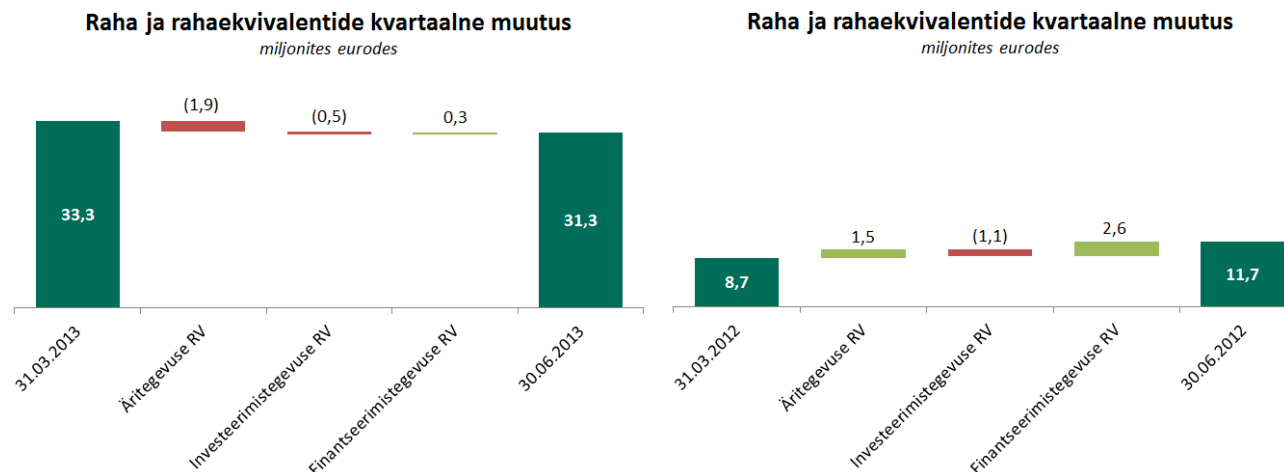


2013. aasta 6 kuu äritegevuse rahavoog oli positiivne 3,2 mln eurot (2012. aasta 6 kuud: negatiivne 4,4 mln eurot), investeeringustegevuse rahavoog negatiivne 3,2 mln eurot (2012. aasta 6 kuud: negatiivne 1,5 mln eurot) ja finantseeringustegevuse rahavoog negatiivne 3,9 mln eurot (2012. aasta 6 kuud: negatiivne 0,9 mln eurot). Äritegevuse rahavoogu mõjutas enim äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete negatiivne muutus 16,2 mln eurot, äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete positiivne muutus 13,1 mln eurot, ärikasum 5,1 mln eurot ja valmidusastme meetodil ehituslepingute tulu korrigeerimise positiivne muutus 4,1 mln eurot.

Kontserni äritegevuse rahavoogudes on jätkuvalt kõrge riigipoolsete tellimuste osakaal, kus maksetähtajad on pikad (lepingu järgselt keskmiselt 56 päeva peale tööde akteerimist) ning püsiv täiendav koormus käibevahenditele sh optimaalsele rahavoogude juhtimisele. Äritegevusest tulenevate rahavoogude toetamiseks on kontsern kaalutletult kaasanud täiendavaid võõrvahendeid sh faktooringut. Laenukohustuste määr on seejuures püsunud mõõdukal tasemel (2013. aasta 6 kuu seisuga 13,9%).

Investeeringustegevuse rahavoog sisaldab -2,5 mln euro ulatuses üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide soetust. Muude investeeringute/põhivara soetuste saldo oli -0,7 mln eurot.

Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas peamiselt arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude saldo netosumma -2,9 mln eurot, faktooringud -0,4 mln eurot ning kapitalirendi põhiosa tagasimaksed -0,6 mln eurot.



2013. aasta II kvartali äritegevuse rahavoog oli negatiivne 1,9 mln eurot (2012. aasta II kvartal: positiivne 1,5 mln eurot), investeeringustegevuse rahavoog negatiivne 0,5 mln eurot (2012. aasta II kvartal: negatiivne 1,1 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog positiivne 0,3 mln eurot (2012. aasta II kvartal: positiivne 2,6 mln eurot). Äritegevuse kvartaalsed rahavood olid negatiivsed peamiselt viimases kvartalis käivitunud suuremahuliste projektide käibevahendite vajaduse tulemusena.

Finantseerimistegevuse rahavood olid eelmise aasta teises kvartalis positiivsed 2,6 mln eurot, mis on 2,3 mln eurot kõrgem võrreldes 2013. aasta II kvartali positiivse rahavooga 0,3 mln eurot. Nimetatud erinevus on peamiselt tingitud madalamast võõrkapitali kaasamisest elamuarendusprojektide finantseerimisel.

Suhtarvud*(arvutatud emaettevõtte omanike osale)*

		6k 2013	6k 2012	6k 2011	II kv 2013	II kv 2012	II kv 2011
Kasumiaruande kokkuvõte							
Müügitulu	mln eurot	113,7	106,9	75,0	65,9	59,1	48,9
Brutokasum	mln eurot	9,8	5,0	(2,4)	5,6	2,5	(1,0)
Brutokasumimarginaal	%	8,6	4,7	-3,2	8,5	4,3	-2,0
Ärikasum	mln eurot	5,1	1,1	(7,2)	2,8	0,5	(3,4)
Ärikasumi marginaal	%	4,5	1,0	-9,6	4,3	0,9	-6,9
Kasum enne makse	mln eurot	4,5	0,8	(7,5)	2,6	0,4	(3,4)
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	4,0	0,8	-10,0	3,9	0,7	-7,0
Puhaskasum	mln eurot	4,0	0,5	(7,5)	2,2	0,4	(3,4)
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	4,0	0,6	(7,6)	2,3	0,4	(3,5)
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	(0,0)	(0,1)	0,1	(0,1)	(0,0)	0,1
Puhaskasumimarginaal	%	3,6	0,5	-10,1	3,5	0,7	-7,1
Muud kasumiaruande näitajad							
EBITDA marginaal	%	5,5	2,2	-8,3	5,2	1,9	-6,0
Üldkulud müügitulust	%	5,0	4,6	6,7	4,7	4,2	5,2
Brutotootasu müügitulust	%	9,6	8,2	10,7	9,3	7,9	8,7
Müügitulu töötaja kohta	tuhat	130	118	80	75	65	52
		30.06.13	30.06.12	30.06.11			
Muud olulised näitajad							
Omakapitali tootlus	%	9,6	-5,3	-7,9			
Varade tootlus	%	4,8	-2,7	-4,8			
Investeeritud kapitali tootlus	%	10,0	-3,3	-5,8			
Omakapitali määr	%	48,8	48,5	53,7			
Laenukohustuste määr	%	13,9	17,6	16,6			
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	1,9	1,8	2,0			
Maksevõime kordaja	korda	1,1	0,9	0,9			
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	50	56	55			
Tarnijate käibevälde	päeva	38	48	42			
Keskmine töötajate arv (kontsernis)	inimest	878	903	937			
Teostamata tööde jääk	mln eurot	184	233	219			

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 28.

Riskide juhtimine

Riskide juhtimine on osa strateegilisest juhtimisest ning on ettevõtte igapäevategevuse lahutamatuks 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.

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

Tururisk. 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.

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.

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamus kontserni pangalaenuude intressidest on ujuvad ning seotud Euriboriga või ettevõtete asukohamaa pankadevahelise rahaturu intressidega. Juhtkond peab intressikandvate kohustuste osakaalu kontserni kapitalistruktuuris mõõdukaks (30.06.2013 seisuga 13,9% bilansimahust) ning intressikeskkonna muutuste mõju 12-kuu perspektiivis kontserni tulemustele väheoluliseks.

Valuutarisk. Kontserni majandustegevus toimus enamjaolt kontserni ettevõtete asukohamaa valuutades: Eestis eurodes, Lätis lätides ning Leedus littides. Alates 2011. aasta 1. jaanuarist võeti Eestis kasutusele euro. Läti lati ja Leedu liti vahetuskurss on fikseeritud euro vastu. Läti lati kurss on 1 EUR = 0,702804 LVL +/-1% ning käesolevaks on kinnitatud et Läti läheb üle eurole 2014. aasta 1. jaanuarist. Valuutariskide elimineerimiseks jälgitakse ettevõtte varade ning kohustuste proportsioone eri valuutades ning pikaajaliste ehituslepingute sõlmimisel eelistatakse lepingu valuutana eurot. Kuna Eestis on kasutusel euro, Läti läheb eurole üle 2014. aasta 1. jaanuarist, siis on vajadus ja tõenäosus Leedu rahvusvaluuta devalveerimise järele väike ning olukord Balti riikides on tervikuna stabiilne.

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

alltöövõtjatele ning kolmandatele isikutele ASi Merko Ehitus 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-ehitus, sillad jne), kaardistatakse riskid täiendavalt ja igale objektile sõlmitakse selle eripära arvestav kindlustusleping. Projekteerimise töövõtulepingute sõlmimisel nõutakse alltöövõtjalt erialase vastutuse kindlustuslepingut või sõlmitakse omal kulul kindlustusleping, millega kaetakse projekteerimisest, ekslikest mõõtmistest, nõuannetest ja juhistest tulenevad kahjud. Riskide kaardistamisel, kindlustuslepingute sõlmimisel ning kahjujuhtumite käsitlemisel kasutatakse kindlustusmaakleri teenust.

Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiieraldis. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 1,7 mln eurot. Alltöövõtjate poolt tehtud tööde osas kõrvaldab garantiiajal ilmnevad vead alltöövõtja. Kriitiliste töövõtude puhul on töövõtulepingust tulenevate töövõtja lepinguliste kohustuste täitmine tagatud esimesel nõudmisel väljamakstavate pangagarantiidega.

Oluliseks osaks tegevusriskide juhtimisel on olukorra kaardistamine ning riskide ennetamine. Kontserni suuremates ehitusvaldkonna ettevõttes on juurutatud ISO 9001/14001 juhtimissüsteemid ning Merko Ehitus Eestis, Merko Infrast, Merko Tartus ning Läti ja Leedu tütarettevõtetes töötavate töötajate ja tööhutuse juhtimissüsteem OHSAS 18001. Kontsernis töötavad täiskohaga kvaliteedispetsialistid, kelle tööülesandeks on kvaliteedi, tööhutuse ning juhtimissüsteemide arendamine ning nende toimimise tagamine.

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspool ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksekäitumist, analüüsitakse nende finantsseisu ning vajaduse korral kaastakse garandina tehingutesse kolmanda isikuid. Ehitustegevuse finantseerimine toimub osaliselt tellijate ettemaksetega. Ettemakse saamise eeltingimuseks on reeglina ettemakse pangagarantii esitamine tellijale. Vabu rahalisi vahendeid hoitakse põhiliselt Swedbank, SEB ja Nordea gruppi kuuluvate pankade üleöödeposiitides või tähtajalistes hoiustes. Juhtkonna hinnangul ei ole kontsernil olulisi krediidiriske.

Likviidsusrisk. Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 30.06.2013 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (current ratio) 1,9 (30.06.2012: 1,8) ning maksevõime kattekordaja (quick ratio) 1,1 (30.06.2012: 0,9). Täiendavalt lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediidasutustelt võetud käibekrediite. Aruandeperioodi seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 6,4 mln eurot, mis olid kogu ulatuses kasutamata. Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõttel 3,5 mln euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito, mis oli kogu ulatuses kasutamata.

Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur: omakapitali määr – 48,8% bilansimahust ning mõõdukas intressikandvate võlakohustuste osakaal – 13,9% bilansimahust, muutuvast majanduskliimas ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks ning parandab oluliselt olemasolevate finantskohustuste pikendamise ning täiendavate käibevahendite kaasamise teostatavust.

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 30.06.2013 moodustatud eraldis summas 0,4 mln eurot.

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest juriidilistest vaidlustest seisuga 30.06.2013:

Eesti

9. jaanuaril 2011. aastal algas Harju Maakohtus kohtuprotsess kriminaalasjas 1-09-20251, kus muuhulgas arutati ASile Merko Ehitus ja tema tütarettvõtjatele OÜ Metsailu, OÜ Woody ja OÜ Constancia esitatud süüdistust pistise andmises endisele Tallinna linnaametnikule Ivo Parbusele. Prokuratuur süüdistab Merko Ehitust ja tema tütarettvõtjaid tollase juhatuse liikme Tõnu Kortsu kaudu pistise - 25 000 kroonise (1597,80 eurot) Estraveli kinkekaardi ja 410 krooni (26,20 eurot) maksva raamatu "Eesti Talurahva Arhitektuur" - andmises eesmärgiga kiirendada kinnisvaravaldkonnaga seotud tegevusi Tallinna linnaasutustes.

30. märtsil 2012. aastal avalikustas Harju Maakohus kohtuotsuse, mille kohaselt mõisteti AS Merko Ehitus, OÜ Metsailu, OÜ Woody, OÜ Constancia süüdi karistusseadustiku § 297 lg 3 alusel (pistise lubamine või andmine juriidilise isiku poolt), mõistes rahaliseks karistuseks ASile Merko Ehitus 300 000 eurot, OÜle Woody ja OÜle Constancia 200 000 eurot ja OÜle Metsailu 100 000 eurot.

Tallinna Ringkonnakohus jättis 21. jaanuaril 2013. aasta otsusega Harju Maakohtu otsuse muutmata ja AS Merko Ehitus, OÜ Metsailu, OÜ Woody, OÜ Constancia apellatsioonkaebused rahuldamata. Riigikohus otsustas 8. mail 2013 mitte võtta menetlusse OÜ Metsailu, OÜ Woody, ASi Merko Ehitus ja OÜ Constancia kassatsioonkaebust kriminaalasjas nr 1-09-20251. Seega jõustus Tallinna Ringkonnakohtu 21. jaanuari 2013 otsus, millega jäeti muutmata Harju Maakohtu 30. märtsi 2012 süüdimõistev otsus.

AS Merko Ehitus ja süüdimõistatud tütarettvõtted on otsusest tulenevad trahvid summas 800 000 eurot tasunud 2013. aasta teises kvartalis.

Riigihangete seaduse § 38 lg 1 p 1 kohaselt ei sõlmi hankija hankilepingut isikuga ja kõrvaldab hankemenetlusest pakkuja või taotleja, keda on või kelle seaduslikku esindajat on kriminaalmenetluses karistatud ametialaste süütegude toimepanemise eest ja kelle karistusandmed ei ole karistusregistrist karistusregistri seaduse kohaselt kustutatud. Sellest tulenevalt ei saa AS Merko Ehitus, OÜ Metsailu, OÜ Woody, OÜ Constancia enam riigihangetel osaleda. Juhtkond ei näe selles olulist riski, kuna nimetatud ettevõtted ei osale ka täna riigihangetel.

Leedu

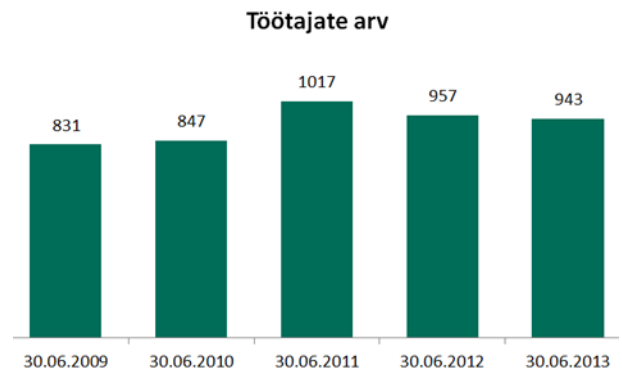
25. mail 2012. aastal esitas RUAB Vakarų inžineriniai tinklai (edaspidi „Vakaru“) nõude summas 680 000 Leedu litti (197 000 eurot) ASi Merko Ehitus Leedu filiaali vastu, mis käsitleb omavahel sõlmitud ühissettevõtte lepingu kehtetuks tunnistamist Mažeikiai rajoonis ehitatud kanalisatsiooni ja reoveetorustike projekti osas (projekt „Kanaliseatsiooni ja reoveetorustike rajamine Sedas, Plinkšiais ja Bugeniais“). AS Merko Ehitus on seisukohal, et ühissettevõtte leping lõpetati partneripoolsetest lepingu rikkumistest, mitte ebaseaduslikult. Seoses sellega, et Vakaru osa on algatatud pankrotimenetlus, on kohtumenetlus antud nõude osas hetkel peatatud.

Kuna Vakaru osas on algatatud pankrotimenetlus, on AS Merko Ehitus esitanud võlausaldaja nõude summas 490 000 Leedu litti (142 000 eurot) eeltoodud projekti kohustuste mittetäitmise osas. Lisaks esitas 25. veebruaril 2013. aastal AS Merko Ehitus täiendava nõude Vakaru vastu, mis käsitles Vakaru 25. mail 2012. aastal esitatud nõude summas 680 000 Leedu litti (197 000 eurot) sisaldunud arve osaliselt kehtetuks tunnistamist summas 242 000 Leedu litti (70 000 eurot). Seisuga 31. detsember 2012 on kontsernis nimetatud nõuded täies ulatuses provisjoneeritud.

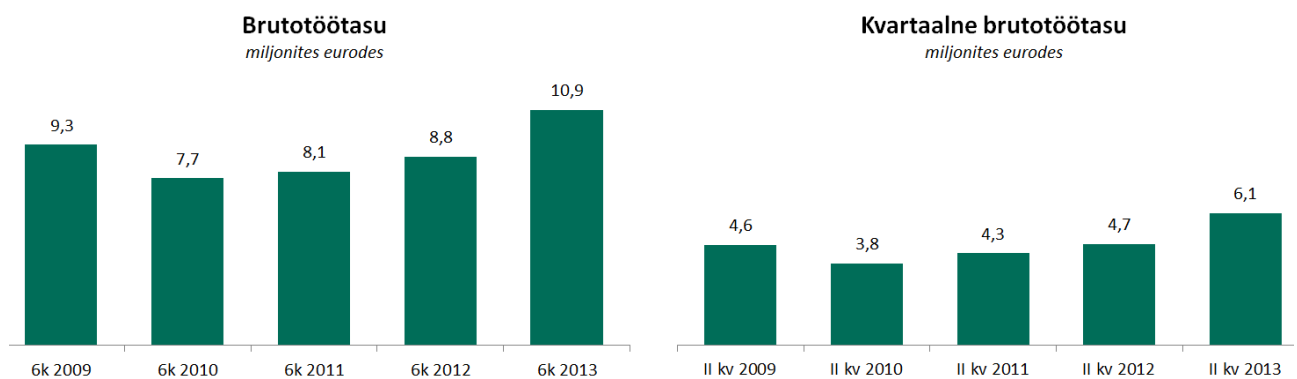
10. oktoobril 2012. aastal esitas UAB Šiaulių Vandenys nõude UAB Merko Statyba vastu, kuna UAB Šiaulių Vandenys arvates ei pidanud UAB Merko Statyba kinni tööde lõpetamise tähtajast. Nõue esitati viivise, 7,75% suuruse intressi ja riigilõivu väljamõistmiseks summas 237 000 Leedu litti (69 000 eurot). 11. jaanuaril 2013. aastal esitas UAB Merko Statyba vastunõude summas 537 000 Leedu litti (155 000 eurot) ning tööde teostamise tähtaja pikendamise osas 154 päeva võrra. Seda tingituna peamiselt vastaspoole keeldumisega maksmast UAB Šiaulių Vandenys poolt tellitud lisatööde eest ja pikendamast 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. Kolmas istung on planeeritud 2013. aasta 10. septembrile.

Töötajad ja töötasu

Aastaga on kontserni töötajate arv vähenenud 14 töötaja võrra (-1,5%) ning seisuga 30. juuni 2013 oli kontsernis 943 töötajat (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad).



Kontserni eesmärk on maksta oma töötajatele konkurentsivõimelist töötasu. Töötajate ja ettevõtte huve tasakaalustab tulemustest sõltuv tasustamine. Töötajatele arvestatud 2013. aasta 6 kuu brutotöötasu oli 10,9 mln eurot, millest põhipalga osakaal moodustas 72,0% ning tulemustasude osakaal 28,0% (2012. aasta 6 kuud: 8,8 mln eurot, põhipalga osakaal 83,5% ja tulemustasude osakaal 16,5%). Brutotöötasu kasvas eelmise aastaga võrreldes 24,7%, sealhulgas põhipalk 7,4% ja tulemustasud 112,5%.



Nõukogu

Nõukogu planeerib ettevõtte tegevust ja korraldab selle juhtimist ning teostab järelvalvet juhatuse tegevuse üle. Kontrolli tulemused teeb nõukogu teatavaks üldkoosolekule. Vastavalt AS Merko Ehitus põhikirjale koosneb nõukogu 3-5 liikmest, kes valitakse kolmeks aastaks.

2011. aasta 28. juunil toimunud aktsionäride korralisel üldkoosolekul otsustati pikendada nõukogu liikmete Tõnu Toomiku, Teet Roopalu, Indrek Neivelti ja Olari Taali ametiaega kuni 28. juunini 2014, s.o kolmeks aastaks pikendamise otsustamisest ning valida lisaks ASi Merko Ehitus nõukogu täiendavaks liikmeks Toomas Annus, kelle ametiaeg kestab samuti kuni 28. juunini 2014.

2013. aasta 5. juunil toimunud aktsionäride korralisel üldkoosolekul otsustati kutsuda nõukogust tagasi Tõnu Toomik seoses nõukogu sooviga valida Tõnu Toomik ASi Merko Ehitus juhatuse liikmeks. Tõnu Toomiku volitused ASi Merko Ehitus nõukogu liikmena lõppesid 5. juunil 2013.

AS Merko Ehitus nõukogu on 4-liikmeline, kellest vastavalt Hea Ühingujuhtimise Tava nõuetele on kaks liiget, Indrek Neivelt ja Olari Taal sõltumatud:

Toomas Annus (52)	Teet Roopalu (63)
nõukogu esimees	nõukogu liige
 Teenistuskäik: 2011-... Merko Ehitus AS, nõukogu esimees. 2009-... E.L.L.Kinnisvara AS, juhatuse liige. 2008-... Järvevana AS, juhatuse esimees. 1999-2009 E.L.L.Kinnisvara, nõukogu esimees. 1997-2008 Merko Ehitus AS, nõukogu esimees. 1996-... Riverito AS, juhatuse esimees. 1991-1996 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	 Teenistuskäik: 2004-... Merko Ehitus AS, nõukogu liige. 2010-... Riverito AS, juhatuse liige. 2002-2004 Merko Ehitus AS, juhatuse nõunik. Töötanud erinevates ehitusettevõtetes, s.h finantsdirektorina. Juhtinud ökonoomikaalast tegevust EKE süsteemis peaökonoomistina; pangadirektorina ning töötanud ka projek- teerimises. Kuulub kontserni tütar- ja sidusettevõtete nõukogudesse. Haridus: Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonoomika ja organiseerimise eriala. Aktsiate arv: –
Indrek Neivelt (46)	Olari Taal (59)
nõukogu liige	nõukogu liige
 Teenistuskäik: 2008-... Merko Ehitus AS, nõukogu liige. 2005-... 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 ökonoomika ja juhtimise eriala. Stockholmi Ülikooli panganduse ja finantsid eriala magistriraadiga. Aktsiate arv: 31 635	 Teenistuskäik: 2008-... Merko Ehitus AS, nõukogu liige. On juhtinud Tartu Elamuehituskombinaati (Tartu Maja) ja Eesti Hoiupanka. Eesti Vabariiki teeninud ehitusministrina, majandusministrina, siseministrina ja Riigikogu 10. koosseisu liikmena. Haridus: Tallinna Tehnikaülikool ehitusinseneri eriala. Aktsiate arv: 2500

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 juhatusel ja nõukogul ühine korraline koosolek, kus juhatus teavitab nõukogu olulistest asjaoludest ettevõtte äritegevuses, arutatakse ettevõtte seatud lühi- ja pikaajaliste eesmärkide täitmist ning seda mõjutada võivaid riske. Juhatus koostab igakordselt nõukogu koosolekute jaoks juhatusel aruande, mis esitatakse piisava ajavara enne koosolekut nõukogule tutvumiseks. Juhatus koostab nõukogule aruandeid ka koosolekute väliselt, kui seda peab vajalikuks nõukogu või nõukogu esimees.

ASi Merko Ehitus nõukogu otsustas kutsuda alates 5. juunist 2013 AS Merko Ehitus juhatuselt tagasi senise juhatusel liikme Viktor Mõisja, kes jätkab töötamist tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti insenerehituse divisjonis ning määrata uueks juhatusel liikmeks endise nõukogu liikme Tõnu Toomiku. Valdusettevõtte AS Merko Ehitus juhatus jätkab kaheliikmelisena: Andres Trink (juhatusel esimees) ja Tõnu Toomik (juhatusel liige).

Andres Trink (46)	Tõnu Toomik (52)
Juhatusel esimees Ametisse määramise aeg: 1. jaanuar 2012. Volituse kehtivus: 31. detsember 2014.	Juhatusel liige Ametisse määramise aeg: 6. juuni 2013. Volituse kehtivus: 5. juuni 2016.
	
Teenistuskäik: 2012-... Merko Ehitus AS, juhatusel esimees. Merko Ehitus Eesti AS, SIA Merks nõukogu esimees ja UAB Merko Statyba nõukogu liige. Töötanud erinevatel juhtivatel ametikohtadel era- ja avalikus sektoris. Enne tööleasumist Merko Ehitusse tegutses 15 aastat finantssektoris, sealhulgas Hansapanga (Swedbank) Balti panganduse juhatusel liikmena. Haridus: Tallinna Tehnikaülikool automatiseeritud juhtimissüsteemide eriala (summa cum laude). Estonian Business School rahvusvaheline ärijuhtimine. Lõpetanud INSEADi ülikoolis Prantsusmaal tippjuhtide arenguprogrammi. Aktsiate arv: –	Teenistuskäik: 2013-... Merko Ehitus AS, juhatusel liige 2011-2013 Merko Ehitus AS, nõukogu liige. 2008-2011 Merko Ehitus AS, nõukogu esimees. 1997-2008 Merko Ehitus AS, juhatusel esimees. 1993-1997 Merko Ehitus AS, projektijuht. Kuulub kontserni tütar- ja sidusettevõtete nõukogudesse. Haridus: Tallinna Tehnikaülikool tööstus- ja tsiviilehitus. Aktsiate arv: 1 607 185

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

Tütaretevõtete nõukogud ja juhatused

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

Tütaretevõtte juhataja või juhatuse liikme nimetab ametisse tütaretevõtte nõukogu. Alljärgnevalt on toodud ASi Merko Ehitus 100%lises omanduses olevate olulisemate tütaretevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 30. juuni 2013:

Ettevõtte	Nõukogu	Juhatus
AS Merko Ehitus Eesti	Andres Trink (esimees), Teet Roopalu, Tõnu Toomik, Taavi Ojala	Tiit Roben (esimees), Andres Agukas, Jaan Mäe, Alar Lagus, Veljo Viitmann
AS Merko Infra	-	Tarmo Pohlak, Arno Elias
AS Tallinna Teed	Tiit Roben (esimees), Andres Agukas, Alar Lagus	Jüri Läll (esimees), Jüri Helila
OÜ Merko Investments	-	Andres Trink, Signe Kukin
SIA Merks	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Jaan Mäe	Oskars Ozolinš (esimees), Jānis Šperbergs
UAB Merko Statyba	Gediminas Tursa (esimees), Andres Trink, Tõnu Toomik, Jaan Mäe	Saulius Putrimas (esimees), Jaanus Rästas

Tallinna Teede ASi juhatuse liikme Richard Viiese volituse lõppesid alates 5. jaanuarist 2013 seoses teenistuslepingu tähtaegse lõppemisega. Richard Viiese juhatuse liikme volitusi ei pikendatud. Tallinna Teede ASi juhatus jätkab kaheliikmelisena: Jüri Läll (esimees) ja Jüri Helila.

2013. aasta 22. mail otsustas OÜ Merko Investmentsi nõukogu kutsuda tagasi juhatuse liikmed Jaanus Ojangu ja Boris Tehnikovi ning määrata alates 2013. aasta 23. maist uuteks juhatuse liikmeteks Andres Trinki ja Signe Kukini.

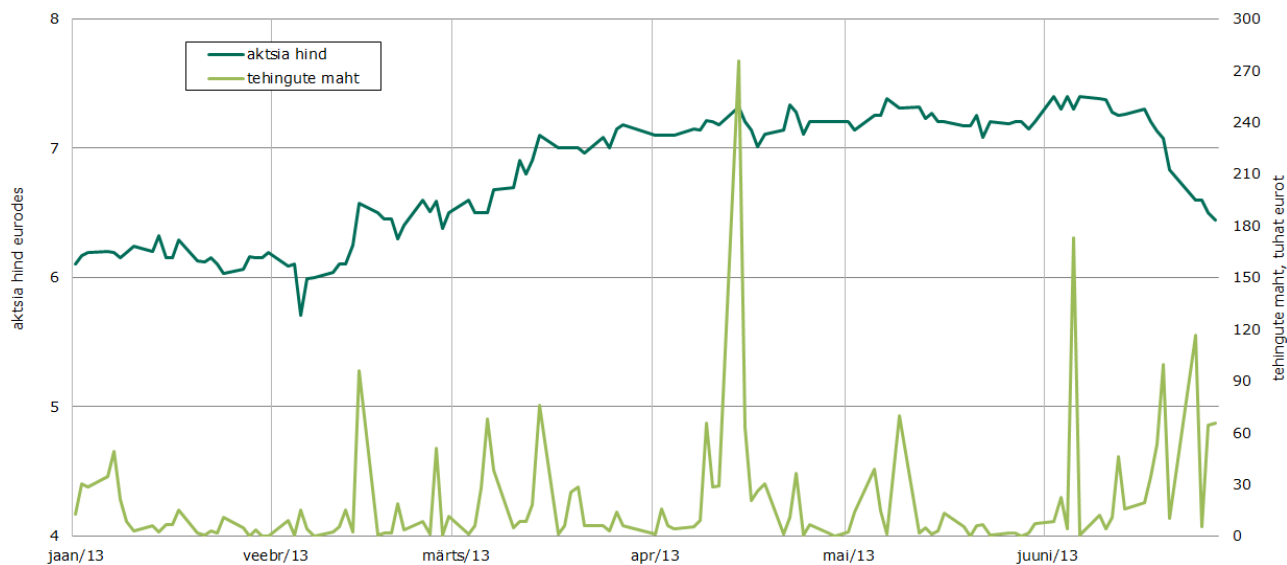
Aksia ja aktsionärid**Väärtpaberi informatsioon**

Emitent	AS Merko Ehitus
Väärtpaberi nimi	Merko Ehitus aktsia
Emitendi residentsus	Eesti
Börsinimekiri	Põhinimekiri
ISIN	EE3100098328
Nimiväärtus	nimiväärtuseta
Väärtpaberite arv	17 700 000
Emissiooni maht nimiväärtuses	12 000 000
Valuuta	EUR
Noteerimise kuupäev	11.08.2008

Merko Ehitus aktsiad on noteeritud NASDAQ OMX Tallinn põhinimekirjas. 2013. aasta 6 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 1051 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,36 mln aktsiat ning tehingute käive oli 2,45 mln eurot. Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 5,71 eurot ning kõrgeim tasemel 7,70 eurot aktsia. Aktsia sulgemishind seisuga 30. juuni 2013 oli 6,44 eurot. AS Merko Ehitus turuväärtus seisuga 30. juuni 2013 oli 114 mln eurot.

	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2011
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,23	0,03	-0,43
Omakapital aktsia kohta, eurot	6,55	6,27	6,91
P/B (aktsia hind aktsia bilansilisse väärtusesse)	0,98	0,99	1,14
P/E (aktsia hind / kasum aktsia kohta)	8,86	-18,68	-14,35
Turuväärtus, mln eurot	114	110	139

Merko Ehitus aktsia hinna ja kauplemissuuna dünaamika NASDAQ OMX Tallinn börsil 2013. aastal



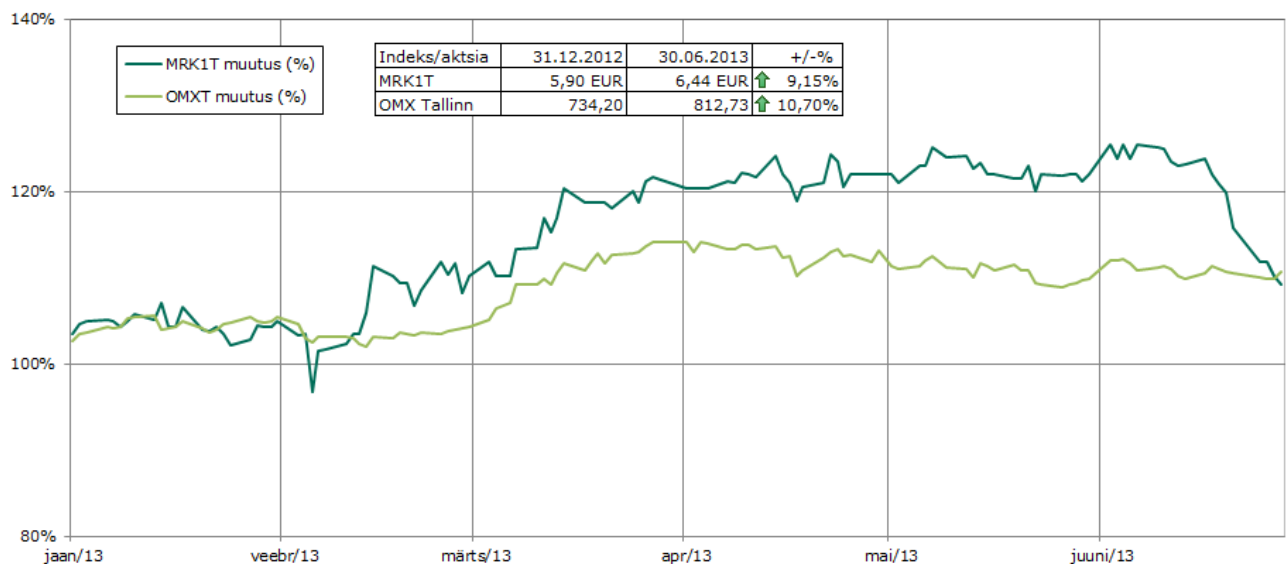
Aktsionäride struktuur seisuga 30.06.2013

Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
1 000 001 - ...	1	0,07%	12 742 686	71,99%
100 001 - 1 000 000	9	0,63%	2 987 093	16,88%
10 001 - 100 000	30	2,08%	899 931	5,09%
1001-10 000	251	17,43%	734 663	4,15%
101-1000	744	51,67%	313 649	1,77%
1-100	405	28,12%	21 978	0,12%
Kokku	1440	100%	17 700 000	100%

ASi Merko Ehitus suuremad aktsionärid seisuga 30.06.2013 ja muutus võrreldes eelmise kvartaliga:

	Aktsiate arv	Osalus 30.06.2013	Osalus 31.03.2013	Muutus
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
ING Luxembourg S.A., kliendid	974 126	5,50%	5,50%	-
Skandinaviska Enskilda Banken Ab, kliendid	845 611	4,78%	4,90%	-21 957
Firebird Republics Fund Ltd	302 395	1,71%	1,71%	-
Arvo Nõges	178 600	1,01%	1,00%	+900
State Street Bank and Trust Omnibus Account a Fund No OM01	153 018	0,86%	0,86%	-
Skandinaviska Enskilda Banken Finnish kliendid	143 191	0,81%	0,76%	+8 000
Clearstream Banking Luxembourg S.A. kliendid	140 947	0,80%	0,58%	+38 450
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	128 020	0,72%	0,72%	-
AS Midas Invest	121 185	0,68%	0,67%	+2 630

Merko Ehitus aktsia hinna ja võrdlusindeksi OMX Tallinn muutused 2013. aastal

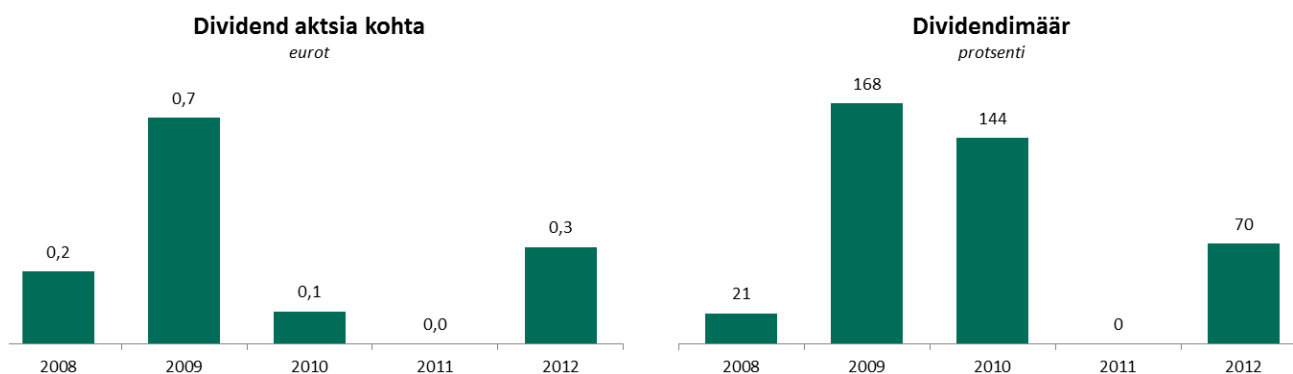


Dividendipoliitika

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

30. juuni 2013 seisuga on kontserni bilansis kajastatud dividendide kohustus summas 5,3 mln eurot (0,3 eurot ühe aktsia kohta). Dividendide väljamakse aktsionäridele toimus 3. juulil 2013.

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. Viimasel viiel aastal on aruandeaasta puhaskasumist aktsionäridele dividende makstud järgmiselt:



SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

Brutokasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Brutokasum}}{\text{Müügitulu}}$
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 (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital (keskmine)}}$
Varade tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Varad kokku (keskmine)}}$
Investeeringut kapitali tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (kasum enne makustamist + intressikulu - valuutakursi muutus + muud finantskulud)}}{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital (keskmine) + intressikandvad kohustused (keskmine)}}$
Omakapitali määra (%)	=	$\frac{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital}}{\text{Varad kokku}}$
Laenukohustuste määra (%)	=	$\frac{\text{Intressi kandvad kohustused}}{\text{Varad kokku}}$
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)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali võlad tarnijatele (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müüdnud toodangu kulu}}$
EBITDA marginaal (%)	=	$\frac{\text{Äri kasum} + \text{kulum}}{\text{Müügitulu}}$
Üldkulud müügitulust (%)	=	$\frac{\text{Üldkulud}}{\text{Müügitulu}}$
Brutotootasu müügitulust (%)	=	$\frac{\text{Brutotootasu}}{\text{Müügitulu}}$
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)	=	$\frac{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}{\text{Aktsiate arv}}$
Dividend aktsia kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid}}{\text{Aktsiate arv}}$
Dividendimäär (%)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid} \times 100}{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}$
P/E	=	$\frac{\text{Aktsia hind 30.06}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali kasum aktsia kohta}}$
P/B	=	$\frac{\text{Aktsia hind 30.06}}{\text{Omakapital aktsia kohta (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Turuväärtus	=	Aktsia hind 30.06 x Aktsiate arv

KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANNE

tuhandetes eurodes

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

	<i>lisa</i>	2013.a. 6 kuud	2012.a. 6 kuud
Müügitulu	2	113 743	106 855
Müüdud toodangu kulu	3	(103 918)	(101 817)
Brutokasum (-kahjum)		9 825	5 038
Turustuskulud		(1 391)	(902)
Üldhalduskulud		(4 339)	(4 056)
Muud äritulud		1 218	1 132
Muud ärikulud		(186)	(120)
Ärikasum (-kahjum)		5 127	1 092
Finantstulud (-kulud)		(614)	(277)
sh finantstulud (-kulud) investeringutelt sidus- ja ühissettevõtetesse		(70)	182
finantstulud (-kulud) muudelt pikaajalistelt investeringutelt		23	-
intressikulud		(416)	(643)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		(167)	56
muud finantstulud (-kulud)		16	128
Kasum (kahjum) enne maksustamist		4 513	815
Tulumaksukulu		(521)	(305)
Perioodi puhaskasum (-kahjum)		3 992	510
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist (kahjumist)		4 050	579
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist (kahjumist)		(58)	(69)
Muu koondkasum (-kahjum)			
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		(148)	88
Perioodi koondkasum (-kahjum)		3 844	598
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist (-kahjumist)		3 902	667
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist (-kahjumist)		(58)	(69)
Puhaskasum (-kahjum) emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	0,23	0,03

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	2013.a. II kvartal	2012.a. II kvartal
Müügitulu	65 884	59 064
Müüdnud toodangu kulu	(60 294)	(56 529)
Brutokasum (-kahjum)	5 590	2 535
Turustuskulud	(735)	(474)
Üldhalduskulud	(2 383)	(2 008)
Muud äritulud	510	561
Muud ärikulud	(142)	(97)
Äri kasum (-kahjum)	2 840	517
Finantstulud (-kulud)	(281)	(118)
sh finantstulud (-kulud) investeringutelt sidus- ja ühisettevõtetesse	(36)	77
finantstulud (-kulud) muudelt pikaajalistelt investeringutelt	10	-
intressikulud	(206)	(330)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	(57)	119
muud finantstulud (-kulud)	8	16
Kasum (kahjum) enne maksustamist	2 559	399
Tulumaksukulu	(327)	(36)
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	2 232	363
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist (kahjumist)	2 284	424
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist (kahjumist)	(52)	(61)
Muu koondkasum (-kahjum)		
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel	(7)	111
Perioodi koondkasum (-kahjum)	2 225	474
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist (-kahjumist)	2 277	535
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist (-kahjumist)	(52)	(61)
Puhaskasum (-kahjum) emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	0,13	0,02

tuhandetes eurodes

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

	<i>lisa</i>	30.06.2013	31.12.2012
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	5	31 329	35 316
Lühiajalised deposiidid		2 500	-
Nõuded ja ettemaksed	6	71 853	60 343
Ettemakstud tulumaks		33	478
Varud	7	83 844	82 830
Käibevara kokku		<u>189 559</u>	<u>178 967</u>
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8	25 949	24 378
Edasilükkunud tulumaksuvara		1 817	1 919
Kinnisvarainvesteeringud	9	3 418	3 566
Materiaalne põhivara	10	14 624	14 853
Immateriaalne põhivara	11	1 276	1 365
Põhivara kokku		<u>47 084</u>	<u>46 081</u>
VARA KOKKU		<u>236 643</u>	<u>225 048</u>
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12	12 854	16 299
Võlad ja ettemaksed	13	80 777	63 209
Tulumaksukohustus		115	-
Lühiajalised eraldised	14	4 053	6 165
Lühiajalised kohustused kokku		<u>97 799</u>	<u>85 673</u>
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenud	12	19 992	19 205
Pikaajalised intressivõlad		6	3
Pikaajalised võlad tarnijatele		1 727	1 553
Edasilükkunud tulumaksukohustus		406	327
Pikaajalised eraldised		10	20
Pikaajalised kohustused kokku		<u>22 141</u>	<u>21 108</u>
Kohustused kokku		<u>119 940</u>	<u>106 781</u>
Omakapital			
Mittekontrolliv osalus		1 180	1 342
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital		12 000	12 000
Kohustuslik reservkapital		1 200	1 200
Realiseerimata kursivahed		(660)	(512)
Jaotamata kasum		102 983	104 237
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		<u>115 523</u>	<u>116 925</u>
Omakapital kokku		<u>116 703</u>	<u>118 267</u>
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		<u>236 643</u>	<u>225 048</u>

tuhandetes eurodes

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

auditeerimata

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Kohustuslik reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku		
Saldo 31.12.2011	12 000	1 131	(570)	96 679	109 240	1 356	110 596
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	579	579	(69)	510
Muu koondkasum	-	-	88	-	88	-	88
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	88	579	667	(69)	598
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	-	69	-	(69)	-	-	-
Saldo 30.06.2012	12 000	1 200	(482)	97 189	109 907	1 287	111 194
Saldo 31.12.2012	12 000	1 200	(512)	104 237	116 925	1 342	118 267
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	4 050	4 050	(58)	3 992
Muu koondkasum	-	-	(148)	-	(148)	-	(148)
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	(148)	4 050	3 902	(58)	3 844
Vähemusosaluse ost	-	-	-	6	6	(104)	(98)
Dividendid	-	-	-	(5 310)	(5 310)	-	(5 310)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(5 304)	(5 304)	(104)	(5 408)
Saldo 30.06.2013	12 000	1 200	(660)	102 983	115 523	1 180	116 703

AS Merko Ehitus aktsiakapital koosneb 17 700 000 nimiväärtusega lihtaktsiast.

tuhandetes eurodes

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

auditeerimata

	2013.a. 6 kuud	2012.a. 6 kuud
Äritegevuse rahavoog		
Ärikasum (-kahjum)	5 127	1 092
Korrigeerimised:		
põhivara kulum ja väärtuse langus	1 184	1 206
(kasum) kahjum põhivara müügist	(82)	(92)
valmidusastme meetodil ehituslepingute tulu korrigeerimine	4 137	(1 639)
intressitulu äritegevusest	(740)	(830)
eraldiste muutus	(2 204)	205
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	(16 247)	(8 076)
Varude muutus	(1 116)	(1 303)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	13 064	5 184
Saadud intressid	560	271
Makstud intressid	(443)	(676)
Muud finantskulud (-tulud)	(61)	91
Tagastatud (makstud) ettevõtte tulumaks	(4)	210
Kokku rahavood äritegevusest	3 175	(4 357)
Investeeringustegevuse rahavoog		
Ühisettevõtete soetus	(350)	-
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide soetus ja laekumine	(2 500)	140
Kinnisvarainvesteeringute soetus	(29)	(1 341)
Materiaalse põhivara soetus	(473)	(444)
Materiaalse põhivara müük	113	126
Immateriaalse põhivara soetus	(4)	(6)
Saadud intressid	42	2
Kokku rahavood investeeringustegevusest	(3 201)	(1 523)
Finantseerimistegevuse rahavoog		
Saadud laenud	1 688	6 355
Saadud laenude tagasimaksed	(4 593)	(8 670)
Faktooringud	(403)	1 927
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	(600)	(473)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	(3 908)	(861)
Raha ja raha ekvivalentide muutus	(3 934)	(6 741)
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide muutus	2 500	(140)
Kokku muutus	(1 434)	(6 881)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	35 316	18 510
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi alguses	-	140
Kokku perioodi alguses	35 316	18 650
Valuutakursside muutuste mõju	(53)	(36)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	31 329	11 733
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi lõpus	2 500	-
Kokku perioodi lõpus	33 829	11 733

LISAD**Lisa 1 Kasutatud arvestuspõhimõtted**

AS Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2013. aasta 6 kuu ja II kvartali vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise raamatupidamisstandardi IAS 34 "Interim Financial Reporting" nõuetega lühendatud vahearuannete kohta (condensed interim financial statements). Raamatupidamise vahearuanes järgitakse samu arvestuspõhimõtteid ja -meetodeid, mida rakendati 2012. aasta raamatupidamise aastaaruandes. Raamatupidamise vahearuanne koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolevas aruandes on võrdlusandmetena esitatud 2012. aasta 6 kuu ja II kvartali vahearuanes esitatud auditeerimata andmed.

Juhatuse hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2013. aasta 6 kuu ja II kvartali konsolideeritud vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Ehitustegevuse sesoonsuse ning arendustegevuse tsüklilisuse mõju perioodi tulemustele oli väheoluline.

Lisa 1.1. Muudatused informatsiooni esitlusviisis

- a. Merko Ehitus kontsernis kajastati 2012. aasta 6 kuu ja II kvartali vahearuanne rahavoogude aruandes väljaantud laenu ja laenu tagasimaksed investeerimistegevusena. Samas on laenu antud kinnisvaraarendajatele eeldusel, et Merko Ehitus kontsern saab võimaluse rahastatavates arendusprojektides osutada ehitusteenust. Tulenevalt antud laenu otsest seosest kontserni äritegevusega, kajastatakse nimetatud laenusid ja nendega seotud saadud intresse rahavoogude aruandes äritegevuse rahavoogudes.
- b. Merko Ehitus kontsernis kajastati 2012. aasta 6 kuu ja II kvartali vahearuanne rahavoogude aruandes korteriarendusteks võetud pangalaenu tagasimakseid mitterahaliste tehingutena juhtudel, kus korterimüügil klient või kliendi pank tasub raha otse ettevõtte poolt võetud arenduslaenu katteks. Samas on tehingu sisu korteri müük (raha laekumine) ja ettevõtte poolt laenu tagasimaksmine pangale, mida kajastatakse rahavoogude aruande finantseerimistegevuses kui rahalisi tehinguid.
- c. 2012. aasta 6 kuu ja II kvartali vahearuanne kasumiaruandes kajastati finantstuludes Balsiu koolimaja ostja poolt tasumata nõudelt teenitud intressitulu. Arvestades sellega, et olemuslikult oli Balsiu koolimaja ehitus kontserni äritegevus, ümberliigitati kasumiaruandes vastav intressitulu finantstuludest ärituludesse. Samuti kajastatakse rahavoogudes nõudelt Balsiu koolimaja ostja vastu saadud intresse äritegevuse rahavoogudes.

2013. aasta konsolideeritud 6 kuu ja II kvartali vahearuanne esitatud eelmise majandusaasta võrdlusandmed on viidud vastavusse uue esitlusviisiga. Seetõttu on aruandes korrigeeritud järgmisi kirjeid:

- äritegevusega seotud antud laenu ja antud laenu tagasimaksed on kajastatud konsolideeritud rahavoogude aruandes äritegevuse rahavoogudes ridadele *Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus*, eelmisel aastal 6 kuu ja II kvartali vahearuanne kajastati investeerimistegevuse rahavoogudes ridadele *Antud laenu ja Antud laenu tagasimaksed* (2012: 2347 tuhat eurot);
 - äritegevusega seotud saadud intressid on kajastatud konsolideeritud rahavoogude aruandes äritegevuse rahavoogudes real *Saadud intressid*, eelmisel aastal 6 kuu ja II kvartali vahearuanne kajastati investeerimistegevuse rahavoogudes real *Saadud intressid* (2012: 272 tuhat eurot);
 - finantseerimistegevuses korteriarendustega seotud pangalaenu tagasimaksed on kajastatud rahavoogude aruandes ridadele *Saadud laenu tagasimaksed* (2012: 3062 tuhat eurot);
 - intressitulu ostjate laekumata arvetelt on kajastatud konsolideeritud koondkasumiaruandes real *Muud äritulud*; eelmisel aastal real *Finantstulud* (2012: 674 tuhat eurot);
- Seoses muudatusega kasumiaruandes muutusid samas summas rahavoogude aruandes read *Ärikasum* ja *Intressitulu äritegevusest* ja lisa 2 *Tegevussegmentid* read *Muud finantstulud* ja *sh intressitulud*.

Finantsaruannetes on 2012. aasta võrdlusandmed muutunud järgmiselt: konsolideeritud koondkasumiaruandes on muud äritulud ning ärikasum suurenenud 674 tuhande euro võrra; sama summa võrra on vähenenud finantstulud. Konsolideeritud rahavoogude aruandes suurenesid rahavood äritegevusest 5681 tuhande euro võrra, samas vähenesid rahavood investeerimistegevusest 2619 tuhande euro võrra ja rahavood finantseerimistegevusest 3062 tuhande euro võrra.

Lisa 2 Tegevussegmentid
tuhandetes eurodes

Kõrgeim äriotsustaja, kelleks on emaettevõtte AS Merko Ehitus juhatus, jälgib kontserni äritegevust tegevusvaldkondade lõikes. Ärisegmentide tulemust 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.

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.

2013.a. 6 kuud	Üldehitus	Insener-ehitus	Teede-ehitus	Kinnisvara-arendus	Muud	Segmentid kokku
Segmenti müügitulu	33 606	45 956	22 552	17 368	576	120 058
Segmentidevaheline müügitulu	(142)	(456)	-	(5 703)	(14)	(6 315)
Müügitulu välisklientidelt	33 464	45 500	22 552	11 665	562	113 743
Brutokasum (-kahjum)	1 240	3 949	2 747	1 873	16	9 825
Segmenti maksustamiseelne kasum (kahjum)	1 228	3 981	2 675	2 378	16	10 278
sh intressitulud äritegevusest	-	-	-	734	-	734
kulum	(43)	(290)	(515)	(93)	(58)	(999)
eraldiste moodustamine	(161)	(150)	(62)	(64)	-	(437)
kasum (kahjum) sidus- ja ühisettevõtetelt	-	-	-	(70)	-	(70)
muud finantstulud (-kulud)	(8)	(11)	(30)	(159)	-	(208)
sh. intressikulud	(8)	(11)	(30)	(159)	-	(208)
Segmentide vara 30.06.2013	22 145	32 552	28 884	119 839	1 413	204 833
sh sidus- ja ühisettevõtted	-	18	-	7 404	-	7 422
2012.a. 6 kuud	Üldehitus	Insener-ehitus	Teede-ehitus	Kinnisvara-arendus	Muud	Segmentid kokku
Segmenti müügitulu	24 523	55 333	18 504	14 140	1 040	113 540
Segmentidevaheline müügitulu	(1 337)	(31)	-	(5 013)	(304)	(6 685)
Müügitulu välisklientidelt	23 186	55 302	18 504	9 127	736	106 855
Brutokasum (-kahjum)	1 881	3 296	(734)	601	(6)	5 038
Segmenti maksustamiseelne kasum (kahjum)	1 902	3 324	(687)	1 042	196	5 777
sh intressitulud äritegevusest	-	-	-	674	-	674
kulum	(30)	(171)	(624)	(40)	(146)	(1 011)
eraldiste moodustamine	(96)	(405)	(230)	(209)	-	(940)
kasum (kahjum) sidus- ja ühisettevõtetelt	-	-	-	(25)	207	182
muud finantstulud (-kulud)	(12)	(10)	-	(207)	(11)	(240)
sh intressikulud	(12)	(10)	-	(217)	(11)	(250)
Segmentide vara 30.06.2012	12 148	38 452	26 880	123 735	4 494	205 709
sh sidus- ja ühisettevõtted	-	18	-	7 371	2 723	10 112

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 30.06.2013 summas 31 810 tuhat eurot (30.06.2012: 21 133 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 sidus- ja ühisettevõtetele, maksude ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

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

	2013.a. 6 kuud	2012.a. 6 kuud
Segmentide maksustamiseelne kasum (kahjum)	10 278	5 777
Jaotamata tulud (kulud)		
turustuskulud	(1 391)	(902)
üldhalduskulud	(4 339)	(4 056)
muud ärikulud ja -tulud	301	215
sh intressitulud äritegevusest	6	156
finantskulud ja -tulud	(336)	(219)
sh intressitulud	44	35
intressikulud	(208)	(393)
Kokku kasum (kahjum) enne maksustamist	4 513	815

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

Müügitulu klientide tegevus asukoha järgi

	2013.a. 6 kuud	2012.a. 6 kuud
Eesti	92 825	94 223
Läti	17 550	8 493
Leedu	3 368	4 139
Kokku	113 743	106 855

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

	30.06.2013	30.06.2012
Eesti	18 824	19 995
Läti	412	470
Leedu	82	108
Kokku	19 318	20 573

Lisa 3 Müüdnud toodangu kulu
tuhandetes eurodes

	2013.a. 6 kuud	2012.a. 6 kuud
Ehitusteenused	58 304	58 950
Materjal	16 591	18 551
Ostetud kinnisvara müügiks	6 182	3 453
Tööjõukulu	10 742	9 063
Ehitusmehhanismid ja transport	5 839	4 705
Projekteerimine	868	564
Kinnisvara halduskulud	139	176
Kulum ja väärtuse langus	999	1 011
Eraldised	437	940
Muud kulud	3 817	4 404
Müüdnud toodangu kulu kokku	103 918	101 817

Lisa 4 Puhaskasum aktsia kohta

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

	2013.a. 6 kuud	2012.a. 6 kuud
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (-kahjum) (tuhat eurot)	2 284	579
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700
Tavapuhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	0,13	0,03

Kontsernis ei ole olnud potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu lahustatud puhaskasum aktsia kohta võrdub tava puhaskasumiga aktsia kohta.

Lisa 5 Raha ja raha ekvivalendid
tuhandetes eurodes

	30.06.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	20	16
Arvelduskontod	4 633	5 808
Üleöö pangadeposiidid	26 676	17 492
Kuni 3-kuulised tähtajalised pangadeposiidid	-	12 000
Raha ja raha ekvivalendid kokku	31 329	35 316

Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed
tuhandetes eurodes

	30.06.2013	31.12.2012
Nõuded ostjate vastu		
ostjatelt laekumata arved	50 679	34 967
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(818)	(864)
	<u>49 861</u>	<u>34 103</u>
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	489	791
muud maksud	9	10
	<u>498</u>	<u>801</u>
Ehitustööde tellijatelt saada	15 519	18 981
Muud lühiajalised nõuded		
lühiajalised laenud	1 492	1 887
intressinõuded	601	948
nõue tütarettevõtte ostja vastu	-	96
muud lühiajalised nõuded	1 216	1 256
	<u>3 309</u>	<u>4 187</u>
Ettemaksed teenuste eest		
ettemaksed ehitusteenuste eest	1 791	1 388
ettemakstud kindlustusmaksed	459	416
muud ettemakstud kulud	416	467
	<u>2 666</u>	<u>2 271</u>
Nõuded ja ettemaksud kokku	<u>71 853</u>	<u>60 343</u>

Lisa 7 Varud
tuhandetes eurodes

	30.06.2013	31.12.2012
Tooraine ja materjal	752	563
Lõpetamata toodang	29 076	18 528
Valmistoodang	13 320	21 499
Müügiks ostetud kaubad		
ostetud kinnistud müügiks	38 131	39 548
ostetud muud kaubad müügiks	987	1 000
	<u>39 118</u>	<u>40 548</u>
Ettemaksed varude eest		
ettemaksed kinnisvara eest	1 086	1 097
ettemaksed muude varude eest	492	595
	<u>1 578</u>	<u>1 692</u>
Varud kokku	<u>83 844</u>	<u>82 830</u>

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud
tuhandetes eurodes

	30.06.2013	31.12.2012
Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad ja osad	7 422	7 190
Pikaajalised laenud	3 645	3 666
Pikaajaline pangadeposiit	49	49
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	14 833	13 473
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	25 949	24 378

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud
tuhandetes eurodes

	30.06.2013	31.12.2012
Maa	51	136
Hoonestusõigus jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	29	29
akumuleeritud kulum	(9)	(9)
	20	20
Ehitised jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	3 688	3 662
akumuleeritud kulum	(341)	(252)
	3 347	3 410
Kinnisvarainvesteeringud kokku	3 418	3 566

Lisa 10 Materiaalne põhivara
tuhandetes eurodes

	30.06.2013	31.12.2012
Maa	825	825
Ehitised jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	5 788	5 788
akumuleeritud kulum	(1 363)	(1 268)
	4 425	4 520
Masinad ja seadmed jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	17 262	16 963
akumuleeritud kulum	(9 948)	(9 624)
	7 314	7 339
Muu inventar jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	5 532	5 518
akumuleeritud kulum	(3 472)	(3 360)
	2 060	2 158
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	-	11
Materiaalne põhivara kokku	14 624	14 853

Lisa 11 Immateriaalne põhivara
tuhandetes eurodes

	30.06.2013	31.12.2012
Firmaväärtus	891	891
Tarkvara jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	1 230	1 231
akumuleeritud kulum	(845)	(809)
	385	422
Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	-	52
Immateriaalne põhivara kokku	1 276	1 365

Lisa 12 Laenukohustused
tuhandetes eurodes

	30.06.2013	31.12.2012
Kapitalirendikohustused		
Rendimaksete nüüdisväärtus	3 141	2 441
sh lühiajaline osa	943	782
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal	2 198	1 659
Pangalaenud		
Laenu jääk	19 962	22 957
sh lühiajaline osa	2 270	5 513
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	17 692	17 444
Faktooringkohustus		
Faktooringkohustuse jääk	1 141	1 544
sh lühiajaline osa	1 141	1 544
Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt		
Laenu jääk	8 145	8 145
sh lühiajaline osa	8 145	8 145
Laenud seotud isikutelt		
Laenu jääk	102	102
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	102	102
Laenud muudelt ettevõtetelt		
Laenu jääk	355	315
sh lühiajaline osa	355	315
Laenud kokku		
Laenude jääk	29 705	33 063
sh lühiajaline osa	11 911	15 517
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	17 794	17 546
Laenukohustused kokku	32 846	35 504
sh lühiajaline osa	12 854	16 299
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	19 992	19 205

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed
tuhandetes eurodes

	30.06.2013	31.12.2012
Võlad tarnijatele	36 495	21 602
Võlad töövõtjatele	5 638	5 541
Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	1 763	2 186
füüsilise isiku tulumaks	543	533
sotsiaalmaks	991	989
töötuskindlustusmaks	74	88
kohustusliku kogumispensioni makse	42	40
muud maksud	139	240
	3 552	4 076
Ehitustööde tellijatel saada	13 225	12 550
Muud võlad		
intressivõlad	113	113
võlg jagunemisel kinnistute eest	5 380	5 380
dividendivõlad	5 310	-
muud võlad	1 441	2 639
	12 244	8 132
Saadud ettemaksed	9 623	11 308
Võlad ja ettemaksed kokku	80 777	63 209

Lisa 14 Lühiajalised eraldised
tuhandetes eurodes

	30.06.2013	31.12.2012
Ehituse garantiikohustuse eraldis	1 704	1 619
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	1 208	2 067
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	396	1 342
Muud eraldised	745	1 137
Lühiajalised eraldised kokku	4 053	6 165

Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtte AS Riverito;
- ASi Riverito aktsionärid, kes läbi ASi Riverito omavad ASis Merko Ehitus olulist mõju;
- teised olulist mõju omavad aktsionärid;
- ASi Riverito teised tütarettevõtted ehk nn 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.

Seotud osapoolte vahelised tehingud on tehtud sõltumatute osapoolte vaheliste tehingutega võrdväärsel tingimustel.

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 30.06.2013 ja 31.12.2012 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

AS Merko Ehitus tütar-ja ühisettevõtted

	Osalus %		Asukoht	Tegevusala
	30.06.2013	31.12.2012		
Tütarettevõtted				
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	92,5	85	Eesti, Pärnu	ehitus
OÜ Gustaf Tallinn	80	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
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
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	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Maryplus	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Constancia	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Paepargi 57	100	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Käibevara	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
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 Industrialas Parks	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Elniko	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Skanstes Virsotnes	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Polystar	100	99,96	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Väike-Paekalda OÜ	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Suur-Paekalda OÜ	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Merko Ukraine LLC**	100	100	Ukraina, Harkov	ehitus
Merko Finland OY	100	100	Soome, Helsinki	ehitus
Lenko Stroi LLC	100	100	Venemaa, Peterburi	ehitus
Ühisettevõtted				
OÜ Unigate	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ Kortermaja	50	50	Eesti, Tartu	kinnisvara
SIA Zakusala Estates	50	50	Läti, Riia	kinnisvara

* 22. mail 2013 müüs AS Merko Ehitus kontsernisisesel tehinguna 100%lise osaluse ehitusega tegelevas tütarettevõttes SIA Merks OÜle Merko Investments.

** 2013. aasta teises kvartalis viidi lõpule AS Merko Ehitus Ukraina 100%lise tütarettevõtte Merko Ukraine LLC likvideerimine. Ettevõtte kustutati äriregistrist seisuga 4. juuli 2013.

Peale bilansipäeva, 17. juulil 2013 asutas UAB Merko Bustas aktsiakapitaliga 10 tuhat litti Leedus 100%lise tütarettevõtte UAB Kražiu Projektas, eesmärgiga soetada kinnisvara Vilniuses.

Kaubad ja teenused

tuhandetes eurodes

	2013.a. 6 kuud	2012.a. 6 kuud
Osutatud teenused		
Emaettevõtte	7	-
Sidus- ja ühisettevõtted	151	128
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	430	12
Muud seotud osapooled	1	224
Osutatud ehitusteenused kokku	589	364
Ostetud teenused ja materjalid		
Emaettevõtte	58	58
Sidus- ja ühisettevõtted	-	75
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	68	71
Muud seotud osapooled	-	115
Ostetud teenused ja materjalid kokku	126	319
Intressitulud		
Sidus- ja ühisettevõtted	56	54
Intressikulud		
Emaettevõtte	-	62
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	79	112
Juhtkonna liikmed	3	-
Intressikulud kokku	82	174

Saldod seotud osapooltega

tuhandetes eurodes

	30.06.2013	31.12.2012
Lühiajalised nõuded		
Nõuded ostjate vastu		
Emaettevõtte	5	9
Sidus- ja ühisettevõtted	27	24
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	178	13
Muud seotud osapooled	1	1
Nõuded ostjate vastu kokku	211	47
Lühiajalised laenud		
Sidus- ja ühisettevõtted	1 391	1 382
Intressinõuded		
Sidus- ja ühisettevõtted	599	896
Ettemaksed varude eest		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	3 806
Lühiajalised nõuded kokku	2 201	6 131
Pikaajalised nõuded		
Pikaajalised laenud		
Sidus- ja ühisettevõtted	3 589	3 610

Lühiajalised kohustused

Lühiajalised laenud		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	8 145	8 145
Võlad tarnijatele		
Emaettevõtte	12	12
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1	5
Võlad tarnijatele kokku	13	17
Intressivõlad		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	13	12
Dividendivõlad		
Emaettevõtte	3 823	-
Muud võlad		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	5 380	5 380
Lühiajalised kohustused kokku	17 374	13 554

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised laenud		
Juhtkonna liikmed	102	102
Pikaajalised intressivõlad		
Juhtkonna liikmed	6	3
Pikaajalised kohustused kokku	108	105

Nõukogu ja juhatuse liikmete tasud

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütaretevõtete juhatuse liikmete 2013. aasta 6 kuu arvestatud tasud olid 1002 tuhat eurot (2012. aasta 6 kuud: 633 tuhat eurot).

Nõukogu ja juhatuse liikmete töösuhete lõpetamise hüvitised

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. 2013. aasta 6 kuuga maksti kontserni olulisemates tütaretevõtetes juhatuse liikmetele hüvitisi 25 tuhat eurot. 2012. aasta 6 kuuga maksti kontserni olulisemates tüharetevõtetes juhatuse liikmetele hüvitisi 59 tuhat eurot.

Nõukogu ja juhatuse liikmed

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 30.06.2013

		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	0,00%
		8 357 049	47,21%

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

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 30.06.2013

		Aktsiate arv	Osakaal
Andres Trink	Juhatusesimees	0	0,00%
Tõnu Toomik (AS Riverito)	Juhatuseliige	1 607 185	9,08%
		1 607 185	9,08%

Lisa 16 Tingimuslikud kohustused

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

<i>tuhandetes eurodes</i>	30.06.2013	31.12.2012
Ehitusaegne garantii tellijale	29 681	26 731
Pakkumusgarantii	1 594	1 929
Garantiiaja garantii	10 743	11 627
Ettemaksu garantii	9 095	10 020
Käendused	1 819	1 507
Tingimuslikud kohustused kokku	52 932	51 814

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

Pakkumusgarantii – garant tagab pakkumise korraldajale, et pakkuja ei võta pakkumist tagasi selle jõusoleku jooksul.

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

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

JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE

ASi Merko Ehitus juhatus on koostanud 2013. aasta 6 kuu ja II kvartali konsolideeritud vahearuande, mis on esitatud lehekülgedel 5-45.

Juhatus kinnitab oma parimas teadmises, et:

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

ASi Merko Ehitus juhatus deklareerib ja kinnitab, et tegevuse vahearuanne annab juhtkonna prima teadmise kohaselt õige ja õiglase ülevaate ettevõtte ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebaselguste kirjeldust ning kajastab tehinguid seotud osapooltega.

Andres Trink juhatuses esimees

08.08.2013

Tõnu Toomik juhatuses liige

08.08.2013