



AS MERKO EHITUS KONTSERN

2013. aasta 12 kuu ja IV 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 – 31.12.2013

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.....	34
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	34
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	36
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	37
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	38
LISAD.....	39
Lisa 1 Kasutatud arvestuspõhimõtted	39
Lisa 2 Tegevussegmentid	39
Lisa 3 Müüdnud toodangu kulu	41
Lisa 4 Puhaskasum ja dividendid aktsia kohta.....	42
Lisa 5 Raha ja raha ekvivalendid.....	42
Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed	43
Lisa 7 Varud.....	43
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	44
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	44
Lisa 10 Materiaalne põhivara	44
Lisa 11 Immateriaalne põhivara.....	45
Lisa 12 Laenukohustused	45
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	46
Lisa 14 Lühiajalised eraldised	46
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega	46
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused.....	50
JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE	51

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 850-le 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 2013. aasta kolmanda kvartali 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:

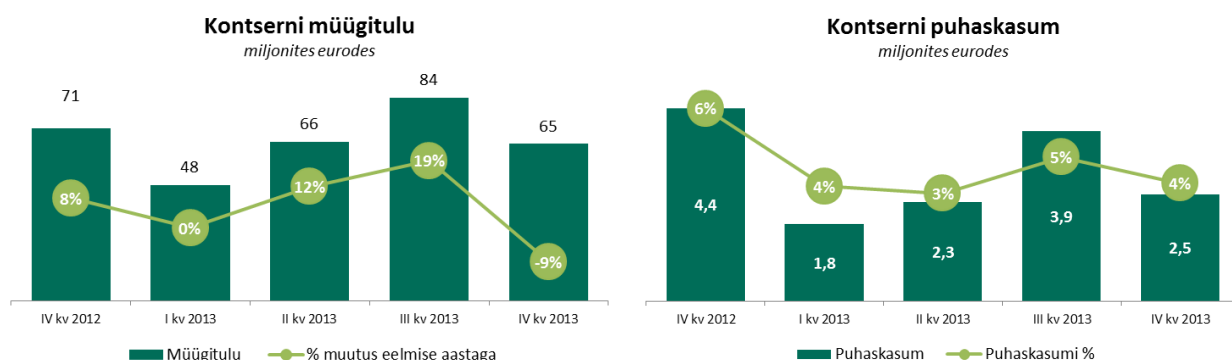
- Ehitusturu märkimisväärset kasvu Balti riikides lähema 2 aasta jooksul ei toimu.
- Riigihangete kõrge osakaal ehitustellimustes säilib, kuid nende maht alates 2013. aasta teisest poolaastast ajutiselt väheneb seoses käesoleva Euroopa Liidu (EL) rahastamisperioodi lõppemisega. Majandusse suunatavad 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 teenusepakkujate 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 12 kuu ja IV kvartali tulemustest



- ❖ **Kasumlikkus:** 2013. aasta 12 kuu puhaskasum oli 10,4 mln eurot (12 kuud 2012: 7,6 mln eurot), mis on 36,3% kõrgem võrreldes eelmise aastaga. IV kvartali puhaskasum oli 2,5 mln eurot (IV kvartal 2012: 4,4 mln eurot).
- ❖ **Müügitulu kasvanud:** 2013. aasta 12 kuu müügitulu oli 262,7 mln eurot (12 kuud 2012: 249,1 mln eurot), mis on võrreldes eelmise aastaga kasvanud 5,5%. Samas IV kvartali müügitulu oli 64,9 miljonit eurot (IV kvartal 2012: 71,4 mln eurot), mida mõjutas enim insenerehituse ja teedehituse segmentide tulude vähenemine.
- ❖ **Rahaline positsioon tugev:** aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 46,6 mln eurot ning omakapital 121,9 mln (50,9% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2012. aasta seisuga olid vastavalt 35,3 mln eurot ning 116,9 mln eurot (52,0% bilansimahust).
- ❖ **Teostamata tööde jääk:** 2013. aasta IV kvartalis sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahu 48,6 mln eurot (IV kvartal 2012: 49,4 mln eurot) ning seisuga 31. detsember 2013 oli kontserni teostamata tööde jääk 213,7 mln eurot (31. detsember 2012: 189,9 mln eurot).
- ❖ **Ettepanek dividendideks:** juhatus teeb ettepaneku maksta aktsionäridele 2014. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta), mis annab 2013. aasta dividendimääraks 70%.

		12k '13	12k '12	Muutus	IV kv '13	IV kv '12	Muutus
Müügitulu	mln eurot	262,7	249,1	+5,5%	64,9	71,4	-9,1%
Brutokasum	mln eurot	22,7	17,9	+26,9%	5,4	7,3	-26,2%
Brutokasumimarginaal	%	8,6	7,2	+20,3%	8,3	10,2	-18,8%
Emaettevõtte puhaskasum	mln eurot	10,4	7,6	+36,3%	2,5	4,4	-44,6%
Puhaskasumimarginaal	%	4,0	3,1	+29,3%	3,8	6,2	-39,0%
Puhaskasum aktsia kohta	eurot	0,59	0,43	+36,4%	0,14	0,25	-44,5%

		31.12.13	31.12.12	Muutus
Omakapitali tootlus (aastas)	%	8,8	6,8	+28,7%
Omakapitali määr	%	50,9	52,0	-2,0%
Teostamata tööde jääk	mln eurot	213,7	189,9	+12,5%
Varad kokku	mln eurot	239,2	225,0	+6,3%
Töötajate arv	inimest	860	915	-6,0%

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 33.

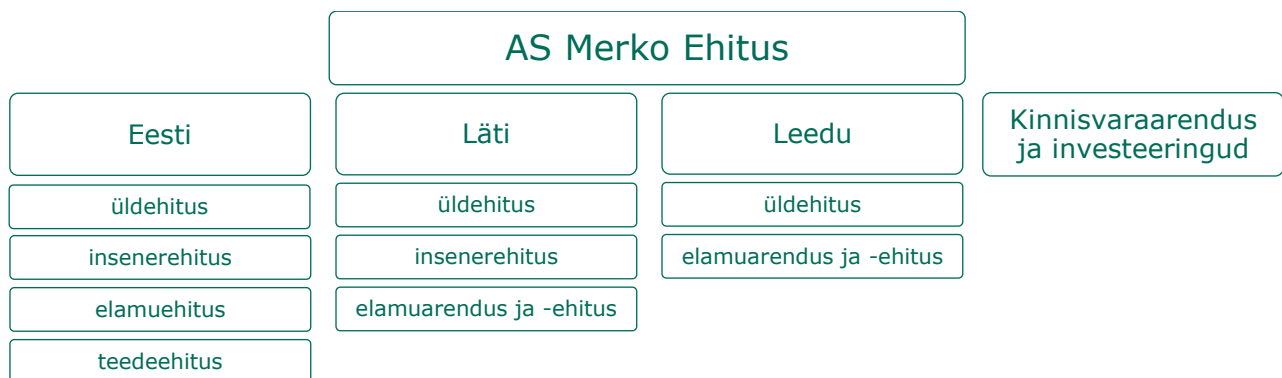
Üldinfo ja struktuuris toimunud olulisemad muutused

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 25-29 ja konsolideeritud finantsaruande lisas 15 ning täiendavalt avalikustatud koos teenistuskäigu ja piltidega ettevõtte kodulehel: www.merko.ee.

Kontserni ärivaldkondade struktuur seisuga 31. detsember 2013 on alljärgnev:



Aktsionäride 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. Dividendide väljamakse summas 5,3 mln eurot (0,3 eurot ühe aktsia kohta) 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 esimeses kvartalis asutati AS Merko Ehitus kontsernis 100%line tütarettevõtte OÜ Paepargi 57. Osaühingu osakapitali suurus on 2500 eurot. Osaühingu asutamise eesmärgiks on ettevõttepõhise arendusprojekti arvestuse tagamine.

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 kontsernisisesse 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 euroni, 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 ülekurs.

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 kinnistuid arendustegevuseks Leedus.

2013. aasta 16. augustil müüdi AS Merko Ehitus 100%lise tütarettevõtte OÜ Constancia 100%line tütarettevõtte OÜ Paepargi 57 müügihinnaga 2500 eurot Capital Mill OÜle.

2013. aasta 10. septembril registreeriti Lätis AS Merko Infra filiaal. Filiaal asutati eesmärgiga osaleda suuremamahuliste taristu objektide ehitushangetel, samuti elektriheituse hangetel, et vajadusel täiendada SIA Merks'i kompetentsi ning referentse.

2013. aasta 3. oktoobril asutas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti 51%lise tütarettevõtte OÜ Heamaja. Ettevõtte asutati eesmärgiga osaleda AS Riigi Kinnisvara korraldataval Suur-Ameerika 1, Tallinn ehitustööde kontsessioonihanke pakkumisel.

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

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

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

Ehitus kontserni strateegiliselt oluliste põhitegevuste hulka. 15. jaanuaril 2014 tasus ostja müüjale 20 000 eurot. Lõplik müügihind arvutatakse Gustaf Tallinn OÜ 2013. aasta auditeeritud majandusaasta aruande kohaselt ASile Merko Ehitus Eesti kuulunud omakapitali osa alusel, mida korrigeeritakse enne osaluse võõrandamist müüjale tasutud 960 000 euro suuruse dividendimakse ning dividendimakselt arvestatud 255 190 euro suuruse tulumaksukulu võrra. Täiendavat müügihinna korrigeerimise mõju ei hinda AS Merko Ehitus kontsern oluliseks. Müügihinna korrigeeritud osa on ostja kohustatud tasuma müüja arvelduskontole hiljemalt 1. mail 2014.

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

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

Tunnustused 2013

Ettevõtluse Auhind 2013

Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse, Eesti Kaubandus-Tööstuskoja ja Eesti Tööandjate Keskliidu poolt korraldatud iga-aastaselt Ettevõtluse Auhinna konkursi raames sai AS Merko Ehitus teist aastat järjest konkurentsivõimelisima ettevõtte auhinna ehitusvallas.

Parim ja korrektseima ehitusplatsiga ehitusfirma Tallinnas

Detsembrikuus pälvis AS Merko Ehitus Eesti oma Tedre tn 55 kortermaja/ärihoone ehitusplatsiga Tallinna linna poolt parima ja korrektseima ehitusplatsiga ehitusfirma tunnustuse.

Parima ja korrektseima ehitusplatsi väljaselgitamise hindamiskomisjoni töö eesmärk on kontrollida ehitusobjektide heakorda, juhtida ehitajate tähelepanu õigusaktide ja heakorranõuete rikkumistele eesmärgiga tagada linlastele turvaline ja heakorrasstatud elukeskkond. Komisjoni kuuluvad spetsialistid Tallinna Kommunaalametist, Tallinna Munitsipaalpolitsei Ametist ja Põhja Politseiprefektuurist.

Tööinspeksiooni töökeskkonna parima praktika tunnustus

AS Merko Infra pälvis Tööinspeksiooni töökeskkonna parima praktika konkursil tunnustuse kaeveküna idee ja kasutamise eest Tõrva linna vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitustöödel. Erilised kaevekünad konstrueeriti ja ehitati eesmärgiga parandada liigniisketel pinnastel torustike paigaldamisel töötajate ohutust ja töö kvaliteeti. Kokku osales konkursil 57 töökeskkonna parima praktika näidet.

Aasta Ehitaja konkurss

2013. aasta Aasta Ehitaja konkursil oli üks nominentidest AS Merko Ehitus Eesti elektritööde osakonna projektijuht Siim Õispalu, kes on edukalt juhtinud keerukat Aruküla alajaama ehitusprotsessi ning varasemalt muu hulgas Ämari NATO lennuvälja rajavalgustuse väljaehitamist ja Puurmani mitmetasandilise liiklussõlme elektriosa ehitustööd Tallinn–Tartu maanteel. Aasta Ehitaja konkurssi korraldab Eesti Ehitusettevõtjate Liit ning selle eesmärk on propageerida ehitaja ametit ja tunnustada oma ala parimaid.

2013. AASTA 12 KUU TULEMUSENA EHTUSTURGU ENIM MÕJUTAVAD TEGURID

Ettevõtte hinnang peamistele lähikvartalite ehitusturгу mõjutavatele tendentsidele ei ole võrreldes 2013. aasta III kvartali aruandes esitatuga oluliselt muutunud.

Kui 2012. aastal tuli enamus uusi Balti riikide suuremahulisemaid ehituslepinguid avalikust sektorist ning oli rahastatud suures osas Euroopa Liidu struktuurifondide aga ka CO2 kvootide müügi vahenditest, siis 2013. aastaga on see tendents muutunud ning aktiveerunud on ka eratellijad, kes ehitusturu üldise nõrkuse valguses näevad võimalusi teostada soodsatel tingimustel oma investeeringuid. Kogu Balti riikide ehitustellimuste mahtude osas ootame 2014. ja 2015. aastal endiselt langust, mis on peamiselt seotud riigihangete mahu vähenemisega tulenevalt käesoleva Euroopa Liidu 2007-2013 aastate eelarveperioodi lõppemisest ning endiselt ebaselgusest järgmise, aastate 2014-2020, eelarveperioodi vahendite jagunemise osas. Kuna uued projektid eeldavad põhjalikke ettevalmistusi võib prognoosida, et uusi riigihankeid hakkab taas rohkem tulema alates 2015. ja 2016. aastast. 2013. aastal olid jätkuvalt suurimad ehitusmahud rajatiste ehitamises, kuid samas on oluliselt aktiveerunud üldehitussegmentis hoonete projektide käivitamine eratellijate poolt nii kaubandus-, logistika- kui muude äripindade segmentis. Eratellijate poolt käivitamisele tulev projektide koguarv on viimaste kuude jooksul märkimisväärselt kasvanud. 2013. aastal sõlmitud lepingutest on 31. detsembri seisuga ligikaudu pooled seotud tänaseks eratellijatega. Samas riigipoolsete tellimuste vähenemist, seda just välistrasside osas, eratellijad täiel määral kompenseerida kindlasti ei suuda.

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

Arvestades jätkuvalt kõrgeid tellijate poolseid nõudmisi garantiidele ja pikki maksetähtaegu, on koormus ehitusettevõtete käibevahenditele endiselt suur ning konkurents püsimiseks on oluline ettevõtete võimekus rahavoogude juhtimisel. Sellest tingituna hoiame stabiilset omakapitali baasi ning kasutame maksetingimuste läbirääkimistel konkurentsi eelisena kontserni tugevat finantspositsiooni.

Korterituru aktiivsus kõigis kolmes Balti riigis on jätkanud paranemise tendentsi. Vaatamata tarbija hinnatundlikkusele püsib nõudlus hea asukohaga kvaliteetsete elamispindade järele Balti riikide pealinnades. Arendajad kõigis kolmes Balti riigis, aga eelkõige just pealinnades, võtavad täna julgelt uusi projekte ette, mis suurendab uute korterite pakkumist. Kui 2014. aastal näeme nõudluse püsimist endiselt tugevana, siis suurem korterite pakkumine tulevikus võib omakorda tuua kaasa surve müügihindadele ning müügiperioodide pikenemise. Korterite ostjad on üha enam orienteeritud ehituskvaliteedile (energiaefektiivsus, helipidavus) ja lähtuvad ostuotsuste tegemisel infrastruktuuri (parkimine, teenused, logistika) olemasolust piirkonnas. Pangalaenude head kättesaadavust tulenevalt pankade tugevast kapitaliseeritusest ning paranenud laenude-hoiuste suhtest toetab jätkuvalt ka madal Euribori tase, samas on klientide aktiivsus pangalaenude võtmisel eelkõige Lätis, aga ka Leedus, madalam kui Eestis. Lisaks mõjutab positiivselt korterituru nõudlust lisaks eeltoodule ka alternatiivsete investeerimisvõimaluste vähesus, sissetulekute kasv ja kindlustunde üleüldine paranemine.

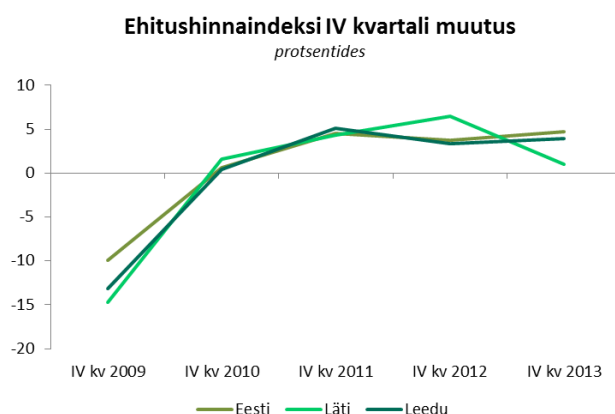
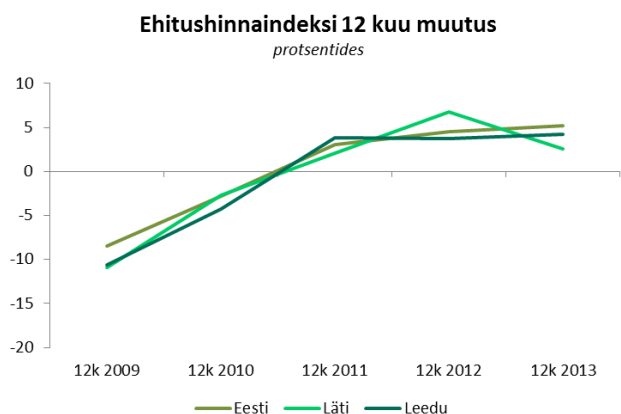
Endiselt ei ole pangad alati laenama väiksematele arendajatele elamuarendusprojektide finantseerimiseks või kui, siis nõuavad nad eelnevat suurt (kuni 50% projekti mahust) eellepingute hulka ja suuremat omafinantseeringut. See trend annab kontsernile uute arendusprojektide turuletoomisel konkurentsielise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

Lätis toetab korteriturgu jätkuvalt välisinvestorite osakaal uute korterite turul, kes investeerivad Euroopa Liidu elamisloa omandamise eesmärgil. Lisaks võib pankade täiendavalt aktiivsem eraklientidele suunatud laenutegevus tulevikus elavdada korterite turgu veelgi; seni on uute kodulaenude maht olnud tagasihoidlik. Leedu pealinna Vilniuses

on korteriturg jätkuvalt aktiivne ja seda eelkõige odavamas hinnasegmenendis; samuti 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 hinnainflatsioonist aga ka tööturu tendidest, ei ole seda oluliselt ette näha. Olenevalt sellest kui kiiresti ja mis tasemel taastub Põhjamaade majanduskasv, eriti ehitussektori kasv, võib see eelkõige just Eestis tuua kaasa välismaale suunduvate töötajate arvu kasvu ning seeläbi ka surve tööjõukuludele. Alltöövõtjate hinnad ei ole näidanud analoogset langust peatöövõtjatele, mis tähendab, et eelkõige on surve just peatöövõtjate marginaalidel. Välistatud ei ole ka sisendhindade ootamatud kõikumised tulenevalt maailmamajanduses toimuvast.

	12 kuud 2013			IV kvartal 2013		
	Eesti	Läti	Leedu	Eesti	Läti	Leedu
Ehitushinnaindeksi muutus, y-o-y	5,2%	2,6%	4,2%	4,7%	1,0%	3,9%
Tööjõud	13,4%	5,9%	7,5%	11,3%	2,4%	7,3%
Ehitusmasinad	4,7%	2,2%	1,8%	5,4%	1,0%	1,6%
Ehitusmaterjalid	1,2%	0,9%	2,9%	1,1%	0,5%	2,4%



AS Merko Ehitus tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti on suurima peatöövõtuettevõttena Eesti ehitusturul hästi positsioneeritud ja suudab konkureerida kõigis tegevussegmentides. Lätis kuulub AS Merko Ehitus tütarettevõtte SIA Merks 5-6 juhtiva peatöövõtuettevõtte hulka ja usume, et suudame oma positsiooni säilitada. Leedus on AS 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. Leedus on välisettevõtetal jätkuvalt suur väljakutse osaleda edukalt riigihangetel.

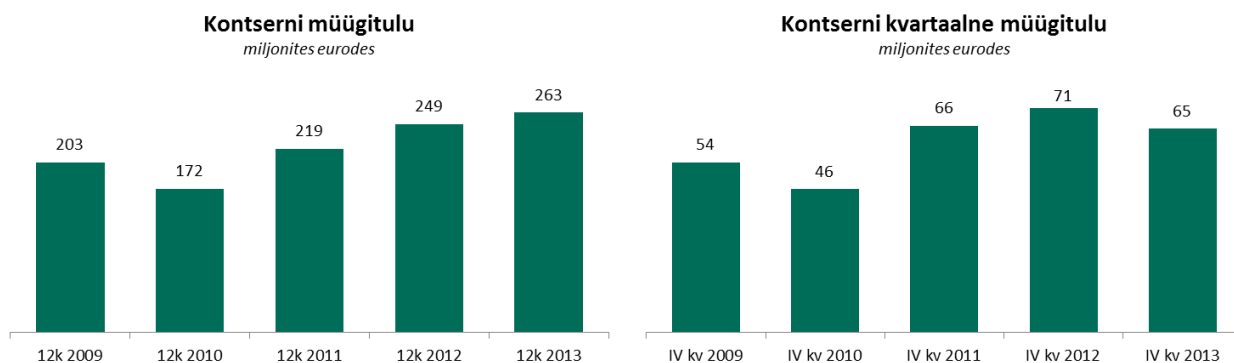
MAJANDUSTULEMUSED

Äritegevus

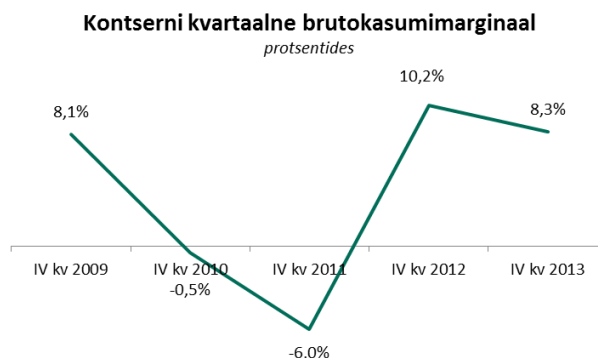
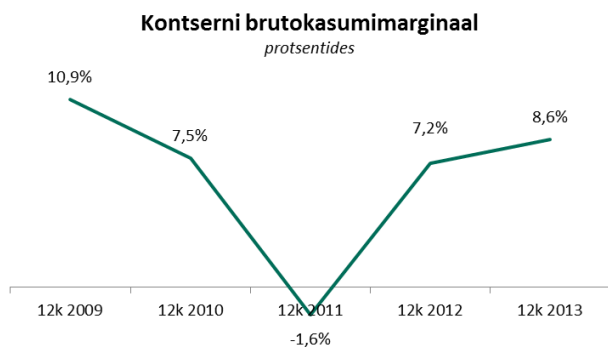
Kontserni olulisemad näitajad (miljonites eurodes):

	12k 2013	12k 2012	IV kv 2013	IV kv 2012
Müügitulu				
Eesti	211,9	202,1	48,6	49,3
Läti	44,4	38,3	14,9	19,4
Leedu	6,4	8,7	1,4	2,7
Müügitulu kokku	262,7	249,1	64,9	71,4
Brutokasum	22,7	17,9	5,4	7,3
Ärikasum (EBIT)	12,3	8,8	2,7	4,7
emaettevõtte omanike osa	10,4	7,6	2,5	4,4
mittekontrolliva osaluse osa	0,0	0,0	0,0	0,1
Puhaskasum	10,4	7,6	2,5	4,5
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,59	0,43	0,14	0,25
Rahalised vahendid perioodi lõpus	46,6	35,3	46,6	35,3

Müügitulu ja brutokasum

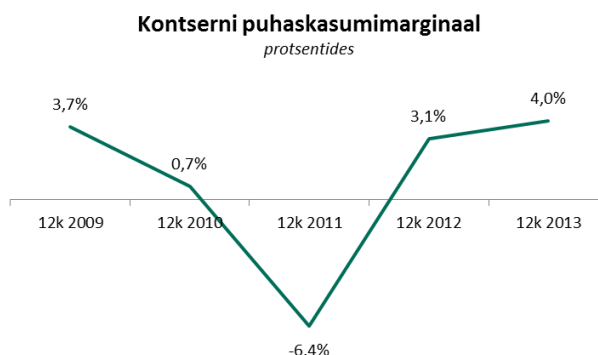
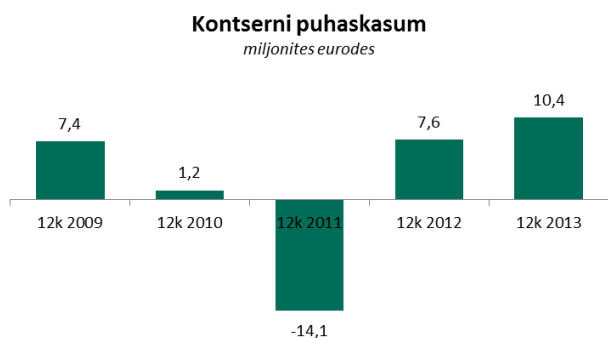


Merko Ehitus kontserni 2013. aasta 12 kuu müügitulu oli 262,7 mln eurot (2012. aasta 12 kuud: 249,1 mln eurot). Perioodi müügituludest teeniti: Eestis 80,7%, Lätis 16,9% ja Leedus 2,4% (2012. aasta 12 kuuga: 81,1% Eestis, 15,4% Lätis ja 3,5% Leedus). Võrrelduna 2012. aasta 12 kuuga kasvas kontserni müügitulu 5,5%. Aruandeperioodil on jätkuva trendina muutunud aktiivsemaks erasektori tellimused, kuid siiski on müügituludest suurim osa endiselt seotud EL struktuurivahendite kaasamise kaudu finantseeritud projektidega, st riiklike tellimustega. 2013. aasta IV kvartali müügitulu oli 64,9 mln, mis on 9,1% madalam võrreldes 2012. aasta IV kvartaliga (2012. aasta IV kvartal: 71,4 mln eurot). Müügitulude kasv võrreldes eelmise aastaga on saavutatud peamiselt üldehituse, kinnisvaraarenduse ja teedehituse segmentis olevate projektide arvelt, samas omakorda on oluliselt vähenenud müügitulud insenerehitussegmentis, seda peamiselt suuremahuliste EL struktuurivahenditest finantseeritavate projektide lõpetamise ja mahtude vähenemise tõttu.

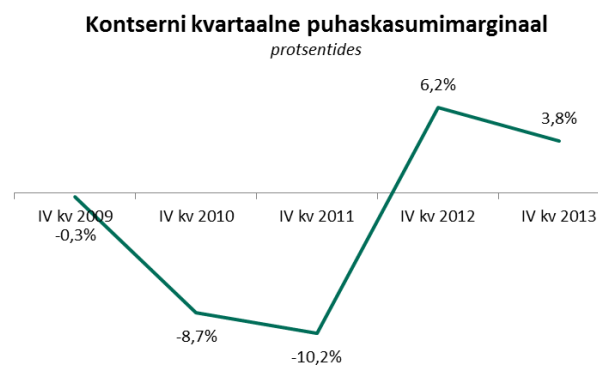
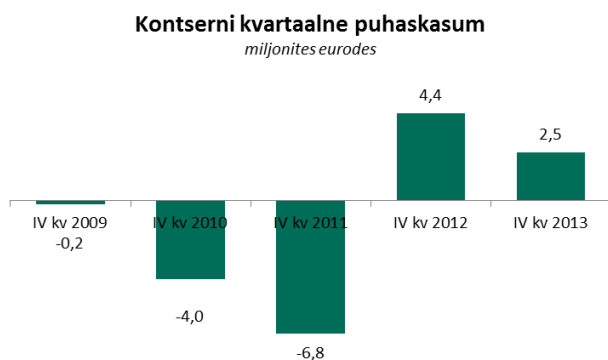


2013. aasta 12 kuuga teenis kontsern arendus- ja ehitustegevusest brutokasumit 22,7 mln eurot (2012. aasta 12 kuuga 17,9 mln eurot). 2013. aasta IV kvartali brutokasum oli 5,4 mln eurot (2012. aasta IV kvartal: 7,3 mln eurot). Kui 12-kuuline brutokasumimarginaal (8,6%) on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga paranenud (2012 12 kuud: 7,2%), siis neljanda kvartali (8,3%) brutokasumimarginaal on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud (2012 IV kvartal: 10,2%). Kasumimarginaali tõusu on mõjutanud peamiselt teedeehitussegment ja kinnisvaraarendusvaldkond. Samas on marginaal vähenenud üldehitussegmenti kasumlikkuse vähenemise arvelt. Projektide vähesus ning järjest tihenev konkurents olukord 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 12 kuu kasum enne maksustamist oli 11,1 mln eurot ning emaettevõtte omanike puhaskasum 10,4 mln eurot võrreldes 7,9 mln euro suuruse maksude-eelse kasumi ja 7,6 mln euro suuruse emaettevõtte omanike puhaskasumiga 2012. aasta 12 kuuga. Kontserni puhaskasumimarginaal oli 4,0% (2012. aasta 12 kuud: 3,1%).



2013. aasta IV kvartali kasum enne maksustamist oli 2,4 mln eurot ning emaettevõtte omanike puhaskasum 2,5 mln eurot võrreldes 4,4 mln euro suuruse maksude-eelse kasumi ja 4,4 mln euro suuruse emaettevõtte omanike puhaskasumiga samal perioodil eelmisel aastal.

Ärisegmendid

Kontserni ettevõtete äritegevuse juhtimine toimub peamiselt 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, kuni 330 kV elektriehituse objekte 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.
- Muud – hõlmab kaevandamisest saadud karjääri materjalide müüki, seadmete renti, konsultatsioone, ehituse järelevalvet ja muid põhitegevusega mitteseotud tehinguid.

Üldehitus

Üldehitussegment <i>miljonites eurodes</i>	12k '13	12k '12	Muutus	IV kv '13	IV kv '12	Muutus
Müügitulu	86,6	61,7	+40,3%	26,7	18,6	+43,7%
Osakaal kogu müügitulust	32,9%	24,8%	+33,1%	41,1%	26,0%	+58,2%
Brutokasum (-kahjum)	(0,5)	5,0	-110,0%	(2,0)	1,8	-211,9%
Brutokasumimarginaal	-0,6%	8,1%	-107,1%	-7,6%	9,8%	-177,9%

2013. aasta üldehitussegmenti 12 kuu müügitulud olid 40,3% kõrgemad võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Samas on segmenti brutokasum vähenenud 110,0% ning valdkond koondina on aasta lõikes brutokahjumis 0,5 mln eurot. Valdkonda mõjutab enim jätkuvalt tihe konkurents ning sellest tulenevalt surve marginaalidele. IV kvartalis kajastatud kahjum on peamiselt tingitud ühe töös oleva rekonstrueeritava objekti osas varasemates faasides ettenägematute projekti juhtimise riskide realiseerumisest. Nimetatud riskide realiseerumise hinnangu baasil on kontsern kajastanud projekti kogukahjumi jooksvas perioodis. Kontserni tütarettevõtted on rakendamas meetmeid tulevikus sarnaste projekti juhtimise riskide ja kahjumite vältimiseks.

Kui 2012. aastal olid turul peamiselt riigi poolt tellitud projektid, siis 2013. aastal oleme täheldanud erasektori tellimuste osakaalu tõusu ning aastalõpu seisuga üldehituse valdkonnas töös olevate projektide osakaalus on juba kõrgema osakaaluga eratellimused.

Suuremate objektidena olid neljandas kvartalis töös Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe korpuste rekonstrueerimine, Polipaks NT tootmis- ja logistikakeskuse ehitustööd Marupes, multifunktsionaalse kontserdikeskuse ehitustööd Liepajas ning Tondiraba jäähalli ehitus Tallinnas.

Insener- ehk infrastruktuuriehitus

Inseneriehitussegment <i>miljonites eurodes</i>	12k '13	12k '12	Muutus	IV kv '13	IV kv '12	Muutus
Müügitulu	94,5	113,3	-16,6%	20,4	27,0	-24,4%
Osakaal kogu müügitulust	36,0%	45,5%	-20,9%	31,5%	37,8%	-16,8%
Brutokasum	12,5	9,0	+39,1%	4,9	3,5	+39,8%
Brutokasumimarginaal	13,2%	7,9%	+66,7%	24,1%	13,0%	+85,0%

Inseneriehitusvaldkonna 12 kuu müügitulud olid 94,5 mln eurot (12 kuud 2012: 113,3 mln eurot), mis on vähenenud 16,6% võrreldes 2012. aastaga. Vähenemine võrreldes eelmise aastaga on peamiselt seotud välistrasside ehituse mahtude vähenemisega. 2013. aasta neljandas kvartalis olid meie suuremateks objektideks Vääna-Jõesuus vee- ja kanalisatsioonitorustike rekonstrueerimine, Narva-Jõesuus vee- ja kanalisatsioonitorustike rekonstrueerimine ja Kohtla-Järve tööstusjäätmete ja poolkoksi prügila sulgemine.

Jätakuvalt on inseneriehitusvaldkond suurima osakaaluga (12 kuud 2013: 36,0%) kontserni müügituludest, samas on antud valdkonna mahtude vähenemine viimasel 12 kuul olnud kõige suurem (12 kuud: -16,6%).

Inseneriehitussegmenti 12 kuu brutokasum oli 12,5 mln eurot (12 kuud 2012: 9,0 mln eurot) ja brutokasumimarginaal 13,2% (12 kuud 2012: 7,9%), mis on liikunud positiivses suunas võrreldes eelmise aastaga. Oluline osa on seotud projektide efektiivse juhtimisega. Vääna-Jõesuu vee- ja kanalisatsiooni torustike rekonstrueerimise projekti teatud etapid on lõpetatud 18 kuud varem enne selle lepingulist tähtaega.

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

Teedeehitus

Teedeehitussegment <i>miljonites eurodes</i>	12k '13	12k '12	Muutus	IV kv '13	IV kv '12	Muutus
Müügitulu	49,5	45,1	+9,6%	6,0	12,5	-52,5%
Osakaal kogu müügitulust	18,8%	18,1%	+3,9%	9,2%	17,6%	-47,7%
Brutokasum	5,9	1,7	+246,4%	0,3	0,5	-27,6%
Brutokasumimarginaal	12,0%	3,8%	+216,1%	5,7%	3,8%	+52,3%

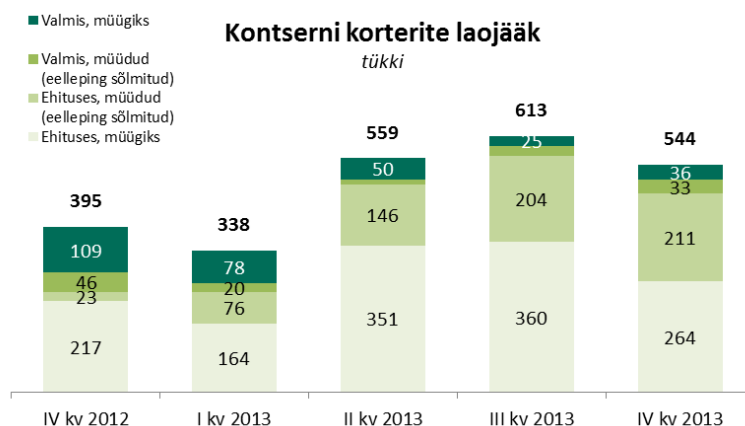
Teedeehitusvaldkonna 12 kuu müügitulud olid 2013. aastal 49,5 mln eurot, mis olid 9,6% kõrgemad võrreldes 2012. aastaga. 2013. aasta 12 kuuga teenitud brutokasum summas 5,9 mln eurot annab brutokasumimarginaaliks 12,0%. Nii müügitulude kui kasumi kasvu toetas teede remondi ja hooldusega seotud tööde mahu kasv kui ka väiksemate kasumlike teedeehituse projektide lisandumine 2013. aasta teises ja kolmandas kvartalis.

Suurimad ehitusprojektid olid neljandas kvartalis Tallinna hoolduslepingust tulenevad tööd. Lisaks lõpetasime oktoobris Ülemiste liiklussõlme ehituse Tallinnas, mis on viimase aasta suuremahulisim projekt antud valdkonnas.

Kinnisvaraarendus

Kinnisvaraarendus <i>miljonites eurodes</i>	12k '13	12k '12	Muutus	IV kv '13	IV kv '12	Muutus
Müügitulu	31,0	27,1	+14,3%	11,6	12,8	-9,4%
Osakaal kogu müügitulust	11,8%	10,9%	+8,4%	17,9%	17,9%	-0,3%
Brutokasum	5,1	2,4	+113,3%	2,2	1,5	+43,9%
Brutokasumimarginaal	16,5%	8,9%	+86,5%	19,0%	12,0%	+58,8%

2013. aasta 12 kuuga müüdi 263 korterit kogumaksumusega 28,3 mln eurot (käibemaksuta), (2012. aasta 12 kuud vastavalt: 235 korterit ja 25,0 mln eurot). Perioodi lõpus on Merko Ehitus kontsernil kokku varudes müümata 36 valmishitatud korterit (23 Eestis, 7 Lätis ja 6 Leedus) ning 33 valmishitatud korterit mille osas on eelleping sõlmitud (2 Eestis, 30 Lätis ja 1 Leedus).



Seisuga 31. detsember 2013 oli Merko Ehitus kontsernil aktiivselt müügis kokku 300 korterit (31. detsember 2012: 326 korterit), see tähendab kortereid, mille kohta ei ole eellepinguid sõlmitud.

Alljärgnevas tabelis on toodud töösolevad korteriprojektid ja nende indikatiivne valmimisaeg:

Projekt	Omaavalitsus/Riik	Valmimisaeg	Korterite arv*
Pärna allee 5 ja 6	Tartu vald, Eesti	Valmis	8
Eha tn 4 / Paldiski mnt 17	Tallinn, Eesti	Valmis	8
Pärna allee 8	Tartu vald, Eesti	Valmis	9
Skanstes virsotnes 4 torn	Riia, Läti	Valmis	6
Grostonas 17	Riia, Läti	Valmis	31
Mokslininku I etapp	Vilnius, Leedu	Valmis	7
			69
Pallasti 48	Tallinn, Eesti	2014. aasta algus	23
Pallasti 50	Tallinn, Eesti	2014. aasta kevad	23
Tedre 55	Tallinn, Eesti	2014. aasta kevad	47
Grostonas 19	Riia, Läti	2014. aasta sügis	82
Mokslininku II etapp	Vilnius, Leedu	2014. aasta sügis	54
Kentmanni 6	Tallinn, Eesti	2014. aasta lõpp	93
Grostonas 21	Riia, Läti	2015. aasta kevad	125
			447
Alustatud IV kv 2013			
Pärna allee 7	Tartu vald, Eesti	2014. aasta sügis	28
			28
Kokku			544

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

2013. aastal käivitasime Baltikumis kokku 409 korteri ehituse (2012. aasta 12 kuul vastavalt: 308 korteri ehituse).

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 93). 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 taaskäivitati osaliselt ka Tartus Raadil Pärna allee 8 arendus (müüdavate korterit arv korrigeeritud projekti kohaselt 27, millest bilansipäevaks on müümata 9 korterit).

2013. aasta teises kvartalis käivitasime uued arendusprojektid nii Riias kui Vilniuses. Riias käivitsime 82 korteriga arendusprojekti aadressil Grostonas 19 ja Vilniuses 54 korteriga Mokslininku arendusprojekti II etapi.

2013. aasta kolmandas kvartalis alustati uue arendusprojektiga Riias Skanstese linnaosas aadressiga Grostonas 21 kuhu kerkib kortermaja 125 korteriga. Maja valmimise tähtajaks on planeeritud 2015. aasta kevad.

2013. aasta neljandas kvartalis taaskäivitati osaliselt aasta jooksul juba teine Tartus Raadil Pärna allée 7 arendus (müüdavate korterit arv korrigeeritud projekti kohaselt 28). Seega on 31. detsember 2013. aasta seisuga kontsernil Tartus aastast 2007 külmutatud 130 korteri ehitustegevus (vastav arv Tallinnas ja Tartus seisuga 31. detsember 2012 oli 311 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.

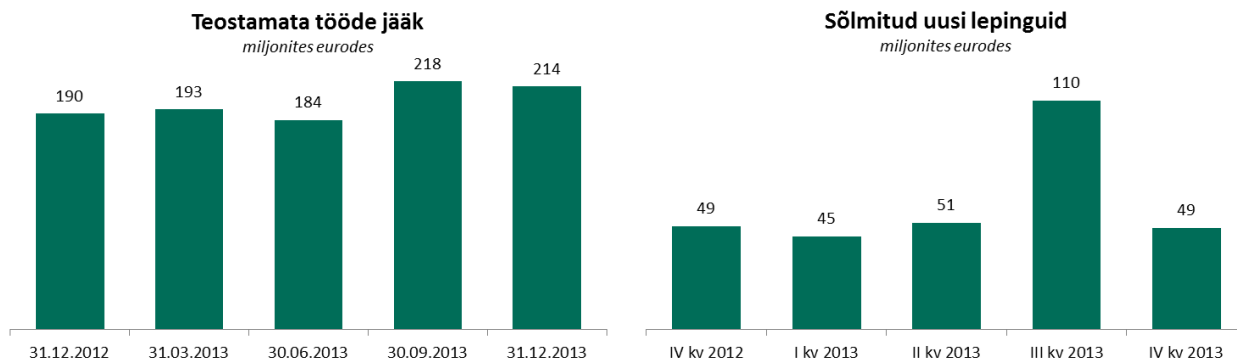
Muud

Muud <i>miljonites eurodes</i>	12k '13	12k '12	Muutus	IV kv '13	IV kv '12	Muutus
Müügitulu	1,1	1,9	-39,1%	0,2	0,5	-57,2%
Osakaal kogu müügitulust	0,5%	0,7%	-42,3%	0,3%	0,7%	-52,9%
Brutokasum (-kahjum)	(0,3)	(0,2)	+59,3%	0,0	0,0	0,0%
Brutokasumimarginaal	-29,9%	-11,4%	+161,6%	-46,1%	-19,3%	+139,1%

Segmendi muud 12 kuu müügitulud olid 2013. aastal 1,1 mln eurot, mis olid 39,1% madalamad võrreldes 2012. aastaga. 2013. aasta tervikuna lõpetati brutokahjumiga summas 0,3 mln eurot mis tuleneb peamiselt kaevandatud varude allahindlustest.

Lepingute portfell

31. detsember 2013 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfell 213,7 mln eurot võrreldes 189,9 mln euroga 31. detsember 2012. Lepingute portfellis ei kajasta kontsern omaarenduslikke elamuehitusprojekte ning kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid töid.



Uusi ehituslepinguid sõlmiti viimases kvartalis 48,6 mln euro ulatuses (ei sisalda omaarendusi) võrreldes 49,4 mln euroga samal perioodil eelmisel aastal. Alljärgnevalt on toodud suuremad ehituslepingud, mis on sõlmitud 2013. aasta IV kvartalis:

Lepingu lühikirjeldus	Maksumus mln eurot	Valmimisaeg	Riik
Pikaajaline leping Tallinna teede ja tänavate hooldusremonttööde teostamiseks	17,5*	oktoober 2018*	Eesti
Valmiera koolikompleksi ehitustööd	5,9	aprill 2015	Läti
Dzintaru 28, Jurmala korterelamute ehitustööd	13,7	juuli 2015	Läti

* Tööde maht on ca 3,5 mln eurot aastas

Bilansipäevajärgselt sõlmiti 2014. aasta 23. jaanuaril AS Merko Ehitus kontserni kuuluva ASi Merko Ehitus Eesti, KMG Inseneriehituse AS ja Ratatek OY, ning Tallinna Linnatranspordi ASi vahel leping Tallinna trammiliini nr 4 taristu projekteerimise ja rekonstrueerimise tööde teostamiseks. Lepingu maksumus on 26,0 miljonit eurot. Kõik tööd teostatakse 2014. ja 2015. aasta jooksul.

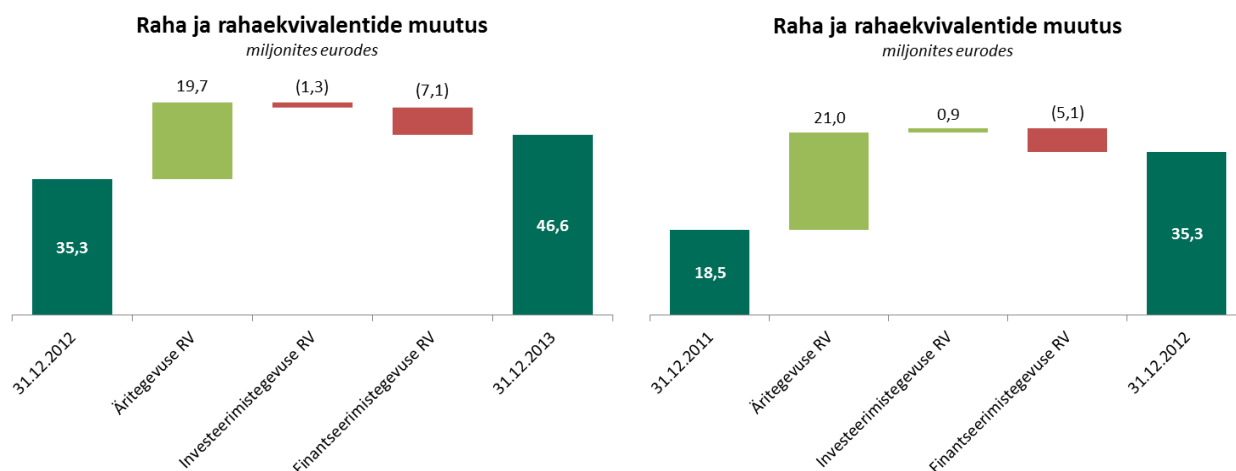
2014. aasta 7. veebruaril sõlmis AS Merko Ehitus tütarettevõtte Lätis, SIA Merks, Riia Riikliku Tehnikumiga lepingu koolikompleksi mitme hoone ehitustöödeks. Lepingu maksumus on 4,8 miljonit eurot. Tööd algavad 2014. aasta veebruaris ning tööde üleandmise tähtaeg on 2015. aasta juuni.

Täiendavalt sõlmis SIA Merks, 2014. aasta 10. veebruaril Riia Linnavolikogu linnaarenduse osakonnaga lepingu Riias asuva prügila rekultiveerimiseks ja ehitustöödeks. Lepingu maksumus on 6,5 miljonit eurot. Tööd algavad 2014. aasta veebruaris ning tööde üleandmise tähtaeg on 2016. aasta jaanuar.

Seisuga 31. detsember 2013 on kontserni teostamata tööde jäägis jätkuvalt ülekaalus riiklikud tellimused, mis näitavad aga selget vähenemise tendentsi võrreldes erasektori tellimustega. Kui 2012. aasta lõpus ja 2013. aasta alguses oli riigihangete osakaal uute ehitustellimuste seas selges ülekaalus, siis 2013. aasta teises pooles aktiveerus kõigi kolme Balti riigi ehitusturul eratellijate segment. 2013. aastal sõlmitud lepingutest on 31. detsembri seisuga ligikaudu pooled seotud tänaseks eratellijatega. Arvestades käesoleva EL rahastamisperioodi lõppemist võib 2014. aasta osas prognoosida riigihangete mahu jätkuvat vähenemist. Sellest tulenevalt on järgneva 12 kuu jooksul uute ehituslepingute mahu hoidmine senisel tasemel endiselt väljakutseks.

Rahavood

Kontserni rahaliste vahendite seis on stabiilne. Aruandeperioodi lõpus oli Merko Ehitus kontsernil rahalisi vahendeid 46,6 mln eurot (31.12.2012: 35,3 mln eurot). Aastaga on AS Merko Ehitus strateegiline rahaposisioon ja investeerimisvõimekus tugevnenud.

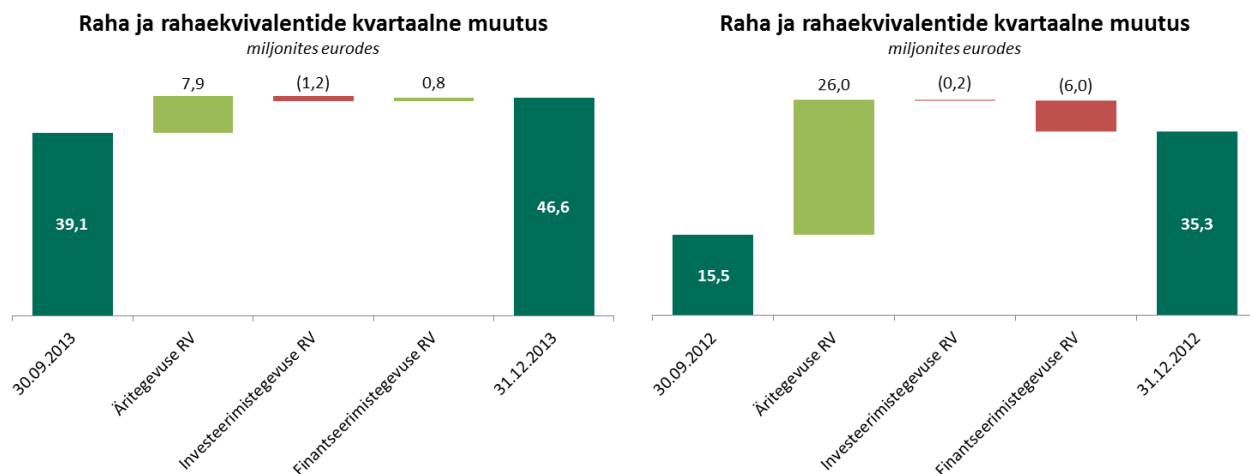


2013. aasta 12 kuu äritegevuse rahavoog oli positiivne 19,7 mln eurot (2012. aasta 12 kuud: positiivne 21,0 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 1,3 mln eurot (2012. aasta 12 kuud: positiivne 0,9 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 7,1 mln eurot (2012. aasta 12 kuud: negatiivne 5,1 mln eurot). Äritegevuse rahavoogu mõjutas enim ärikasum 12,3 mln eurot, äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete negatiivne muutus 6,1 mln eurot, varude negatiivne muutus 4,9 mln eurot ja äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete positiivne muutus 10,2 mln eurot (sh oluline positiivne osakaal korterarenduste ettemaksete laekumistel).

Kontserni äritegevuse rahavoogudes on jätkuvalt tellimused (sh nii riiklikud kui ka eratellimused), kus maksetähtajad on pikad (lepingu järgselt keskmiselt 56 päeva peale tööde akteerimist) ning püsiv täiendav koormus käibevahenditele sh optimaalsele rahavoogude juhtimisele. Äritegevusest tulenevate rahavoogude toetamiseks on kontsern kaalutletult kaasanud täiendavaid võõrvahendeid sh faktooringut. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukalt madalal tasemel (2013. aasta 12 kuu seisuga 14,8%, 2012. aasta 12 kuu seisuga 15,8%).

Investeeringustegevuse rahavoogudes sisalduv kinnisvarainvesteeringute soetuste ja parenduste saldo oli -1,1 mln eurot, muude investeeringute soetuse saldo oli -0,3 mln eurot, põhivara soetuste saldo oli -0,8 mln eurot ning põhivara müükide saldo +0,9 mln eurot. Soetatud kinnisvarainvesteeringu saldo näol on peamiselt tegu Tartu vallale lastehoiu tarbeks renditud korteritega Pärna allée 8 arendusprojektist. Täiendavad selgitused on kirjas konsolideeritud finantsaruande lisa 9.

Finantseeringustegevuse rahavoost moodustas kõige suurema summa dividendimakse summas -5,3 mln eurot. Täiendavalt mõjutasid finantseeringustegevuse rahavoogusid peamiselt arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude saldo netosummas -1,0 mln eurot, kinnisvarainvesteeringu tagatisel saadud laenu saldo muutus netosummas +1,9 mln eurot, faktooringud -1,5 mln eurot ning kapitalirendi põhiosa tagasimaksed -1,2 mln eurot.



2013. aasta IV kvartali äritegevuse rahavoog oli positiivne 7,9 mln eurot (2012. aasta IV kvartal: positiivne 26,0 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 1,2 mln eurot (2012. aasta IV kvartal: negatiivne 0,2 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog positiivne 0,8 mln eurot (2012. aasta IV kvartal: negatiivne 6,0 mln eurot). Ehitustegevuse sesoonsusest tingituna olid äritegevuse kvartaalsed rahavood positiivsed nii 2013. kui 2012. aastal peamiselt tulenevalt ehitustööde tellijatelt saadaolevate nõuete ja valmidusastme meetodil arvestatud nõuete vähenemiselt.

Investeermistegevuse neljanda kvartali rahavood sisaldasid -1,0 mln euro ulatuses kinnisvarainvesteeringu soetust.

Finantseerimistegevuse rahavood olid neljandas kvartalis positiivsed 0,8 mln eurot, mis on peamiselt tingitud arendustegevuseks võetud laenude netosumma muutusest +1,1 mln eurot.

Suhtarvud*(arvutatud emaettevõtte omanike osale)*

		12k 2013	12k 2012	12k 2011	IV kv 2013	IV kv 2012	IV kv 2011
Kasumiaruande kokkuvõte							
Müügitulu	mln eurot	262,7	249,1	219,3	64,9	71,4	65,9
Brutokasum	mln eurot	22,7	17,9	(3,6)	5,4	7,3	(4,0)
Brutokasumimarginaal	%	8,6	7,2	-1,6	8,3	10,2	-6,0
Ärikasum	mln eurot	12,3	8,8	(12,3)	2,7	4,7	(5,6)
Ärikasumi marginaal	%	4,7	3,5	-5,6	4,2	6,6	-8,6
Kasum enne maksustamist	mln eurot	11,1	7,9	(14,0)	2,4	4,4	(6,9)
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	4,2	3,2	-6,4	3,8	6,2	-10,5
Puhaskasum	mln eurot	10,4	7,6	(14,2)	2,5	4,5	(6,8)
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	10,4	7,6	(14,1)	2,5	4,4	(6,8)
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	0,0	0,0	(0,1)	0,0	0,1	0,0
Puhaskasumimarginaal	%	4,0	3,1	-6,4	3,8	6,2	-10,2
Muud kasumiaruande näitajad							
EBITDA	mln eurot	15,1	11,4	(10,1)	3,5	5,4	(5,0)
EBITDA marginaal	%	5,7	4,6	-4,6	5,4	7,6	-7,6
Üldkulud müügitulust	%	4,7	4,5	4,6	4,7	4,5	3,7
Tööjõukulud müügitulust	%	11,8	11,2	10,2	10,7	11,7	9,2
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	308	278	235	76	80	71

31.12.13 31.12.12 31.12.11

Muud olulised näitajad

Omakapitali tootlus	%	8,8	6,8	-12,2
Varade tootlus	%	4,4	3,4	-6,6
Investeeritud kapitali tootlus	%	8,0	6,0	-9,0
Omakapitali määr	%	50,9	52,0	49,6
Laenukohustuste määr	%	14,8	15,8	18,3
Lühiajaliste kohustuste	korda	2,0	2,1	2,0
Maksevõime kordaja	korda	1,1	1,1	1,0
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	58	58	56
Tarnijate käibevälde	päeva	43	47	45
Keskmine töötajate arv	inimest	853	895	934
Teostamata tööde jääk	mln eurot	213,7	189,9	166,5

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 33.

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 (31.12.2013 seisuga 14,8% 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 2014. aasta 1. jaanuarist võeti Lätis kasutusele euro. Leedu liti vahetuskurss on fikseeritud euro vastu. Leedu liti kurss on 1 EUR = 3,4528 LTL ning hetkel oodatakse, et Leedu läheb üle eurole 2015. 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 läks eurole üle 2014. aasta 1. jaanuarist ja vajadus ning tõenäosus Leedu rahvusvaluuta devalveerimise järele on väike, on olukord Balti riikides 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 juhustest 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 1,8 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, LHV, 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 31.12.2013 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (current ratio) 2,0 (31.12.2012: 2,1) ning maksevõime kattekordaja (quick ratio) 1,1 (31.12.2012: 1,1). Täiendavalt lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediidasutustelt võetud käibekrediite. Aruandeperioodi seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 6,5 mln eurot, mis olid kasutamata 6,3 mln euro ulatuses (31.12.2012: 6,5 mln eurot, millest kasutamata oli 6,3 mln eurot). Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõttel 3,5 mln euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito, mis oli kogu ulatuses kasutamata (31.12.2012: 3,5 mln eurot, mis oli täies ulatuses kasutamata).

Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur: omakapitali määr – 50,9% bilansimahust ning mõõdukas intressikandvate võlakohustuste osakaal – 14,8% 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 31.12.2013 moodustatud eraldis summas 0,2 mln eurot.

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest juriidilistest vaidlustest seisuga 31.12.2013:

Eesti

30. märtsil 2012. aastal avalikustas Harju Maakohus kohtuotsuse kriminaalasja 1-09-20251 kohta. Nimetatud kohtuotsuse 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 süüdimõistetud tütaretttevõtted on otsusest tulenevad trahvid summas 800 000 eurot tasunud 2013. aasta teises kvartalis.

AS Merko Tartu

23. augustil 2013. aastal tegi Harju Maakohus kohtuotsuse, millega rahaldas osaliselt OÜ Sanitex IM (likvideerimisel) hagi ja mõistis ASilt Merko Tartu välja põhivõla summas 95 867 eurot, viivise summas 641 eurot ja alates 01. juunist 2011. aastal viivise põhivõlalt 15% aastas kuni põhivõla tasumiseni (seisuga 27. september 2013. aastal oli viiviste muutuvasa 33 449 eurot). Nõue tulenes 2008. aastal teostatud Tartu Ringtee Selveri ehitustööde kvaliteedi ja tähtaja üle peetud vaidlustest. AS Merko Tartu otsust ei vaidlustanud ning otsus jõustus 24. septembril 2013. aastal. Nõue kokku summas 129 957 eurot on AS Merko Tartu poolt tasutud septembris 2013.

Läti

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

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

SIA Merks on tasunud oma osa arbitraažikohtu kuludest, samas kui Tritan Group AS on esitanud ainult lühikese ülevaate hagi asjaoludest, kuid ei ole maksnud oma osa kuludest. Jätkamaks arbitraažimenetlusega tasus SIA Merks 30. jaanuaril 2014. aastal täiendavalt 53 525 eurot, mis koosnesid Tritan Group AS poolt tasumata arbitraažikohtu kuludest. Peale arbitraažikohtu kulude ettemakse tasumist saab SIA Merks nüüd esitada ametliku hagiavalduse, misjärel võetakse nõue arbitraažis menetlusse.

Leedu

Vakaru

25. mail 2012. aastal esitas RUAB Vakaru inženeriniai tinklai (edaspidi „Vakaru“) nõude summas 680 000 Leedu litti (197 000 eurot) ASi Merko Ehitus Leedu filiaali vastu, mis käsitleb omavahel sõlmitud ühisettevõtte lepingu kehtetuks tunnistamist Mažeikiai rajoonis ehitatud kanalisatsiooni ja reoveetorustike projekti osas (projekt „Kanaliseerimise ja reoveetorustike rajamine Sedas, Plinkšiais ja Bugeniais“). AS Merko Ehitus on seisukohal, et ühisettevõtte leping lõpetati partneripoolsetest lepingu rikkumistest, mitte ebaseaduslikult.

2012. aasta lõpus on Vakarų osas algatatud pankrotimenetlus. Seoses sellega on AS Merko Ehitus esitanud pankrotimenetlusse võlausaldaja nõudeid (sh kahjunõuded) kokku summas 4 213 915 Leedu litti (1 220 434 eurot). Nimetatud nõuet (sh kahjunõuet) ei ole kontserni bilansis kajastanud ning varasemalt tekkinud nõuded on täies ulatuses provisjoneeritud juba 2012. aastal. Tulevased kohtuistungid on planeeritud veebruaris 2014.

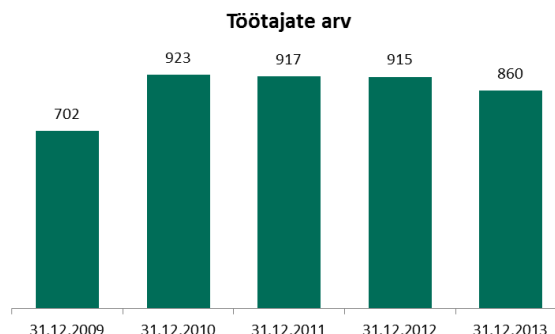
Šiaulių Vandenys

10. oktoobril 2012. aastal esitas UAB Šiaulių Vandenys nõude UAB Merko Statyba vastu, kuna UAB Šiaulių Vandenys arvates ei pidanud UAB Merko Statyba kinni tööde lõpetamise tähtajast. Nõue esitati viivise, 7,75% suuruse intressi ja riigilõivu väljamõistmiseks summas 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 ning kolmanda istungiga 10. septembril 2013. aastal. Kohus võttis vastu otsuste määrata asjaolude täpsemaks selgitamiseks ekspertiis ning on 2013. aasta lõpus määranud ekspertiisi teostaja. Ekspertiisi läbiviimisele võib kuluda aega kaks kuni kuus kuud ning orienteeruvalt ühe kuu jooksul peale ekspertiisi aruande esitamise kohtule määratakse järgmise istungi aeg.

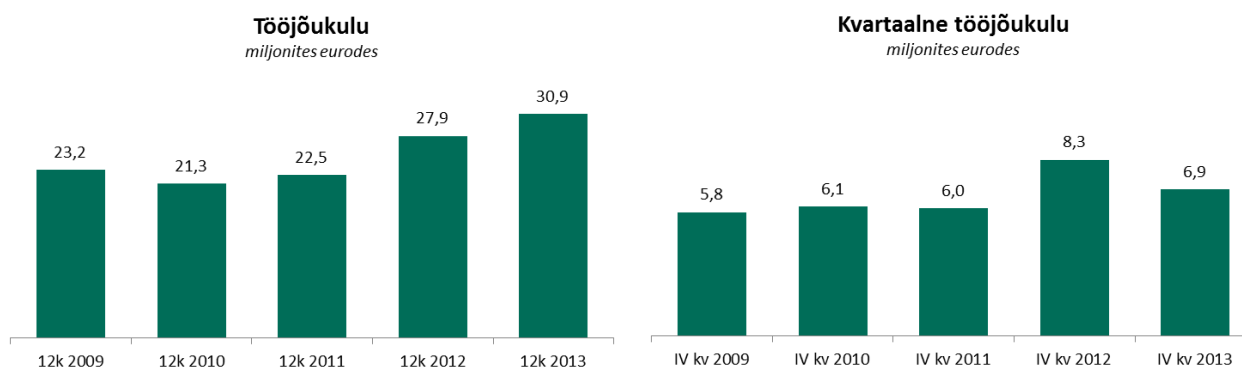
Töötajad ja tööjõukulud

Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv vähenenud 55 töötaja võrra (-6,0%) ning seisuga 31. detsember 2013 oli kontsernis 860 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.



Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu (öö töö, ületundide ja riigipühade eest), puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2013. aasta 12 kuu tööjõukulu oli 30,9 mln eurot (2012. aasta 12 kuud: 27,9 mln eurot), mis kasvas võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 10,8%. Nimetatud kasv on peamiselt tingitud kõrgema kasumlikkuse tingimustes lisanduvate tulemustasude arvelt ning vähesel määral põhipalkade valikulisest tõstmisest. 2013. aasta IV kvartalis olid tööjõukulud 6,9 mln eurot, mis on 16,7% väiksemad kui eelmisel aastal (2012. aasta IV kvartal: 8,3 mln eurot). Võrdlusbaas on suurem eelkõige tulenevalt 2012. aasta lõpus arvestatud täiendavatest tulemustasudest tulenevalt ettevõtte headest majandustulemustest 2012. aasta IV kvartalis.



ÜHINGU JUHTIMINE

Aktionäride üldkoosolek

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

2013. aasta 5. juunil toimunud AS Merko Ehituse aktsionäride korralisel üldkoosolekul kinnitati 2012. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne ning otsustati kasumi jaotamine ja nõukogu liikme tagasikutsumine. Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljavaate perspektiividest.

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

Ettevõtte aktsionäride korraliste ja erakorraliste üldkoosolekute päevakorrad kinnitatakse enne avaldamist nõukogu poolt, kes ühtlasi esitab üldkoosolekule teemasid arutamiseks ja hääletamiseks. Üldkoosoleku päevakorrapunktid, nõukogu ettepanekud koos vastavate selgitustega, protseduurilised juhised üldkoosolekul osalemiseks ning see, kuidas ja millal teha ettepanekuid uue päevakorrapunkti lisamiseks avaldatakse koos üldkoosoleku kokkukutsumise teatega.

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

Korralise või erakorralise aktsionäride üldkoosoleku juhataja on sõltumatu isik. 2013. aastal juhatas üldkoosolekut vandeadvokaat Vesse Võhma, kes tutvustas üldkoosoleku läbiviimise protseduuri ning juhatuselt ja nõukogult ettevõtte tegevuse kohta küsimuste esitamise korda.

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

2013. aastal toimunud AS Merko Ehitus aktsionäride korralisel üldkoosolekul osalesid Andres Trink (juhatuse esimees), Toomas Annus (nõukogu esimees) ja Ago Vilu (audiitor).

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 Toomik, 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 (53)	Teet Roopalu (64)
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 ökonomikaalast tegevust EKE süsteemis peaökonoomistina; pangadirektorina ning töötanud ka projek- teerimises. Kuulub kontserni tütar- ja sidusettevõtete nõukogudesse. Haridus: Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonomika ja organiseerimise eriala. Aktsiate arv: –
Indrek Neivelt (46)	Olari Taal (60)
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 ökonomika ja juhtimise eriala. Stockholmi Ülikooli panganduse ja finantsid eriala magistriskraadiga. 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 juhatuse ning nõukogu ühine korraline koosolek, kus juhatus teavitab nõukogu olulistest asjaoludest ettevõtte äritegevuses, arutatakse ettevõtte seatud lühi- ja pikaajaliste eesmärkide täitmist ning seda mõjutada võivaid riske. Juhatus koostab igakordselt nõukogu koosolekute jaoks juhatuse aruande, mis esitatakse piisava ajavaruga enne koosolekut nõukogule tutvumiseks. Juhatus koostab nõukogule aruandeid ka koosolekute väliselt, kui seda peab vajalikuks nõukogu või nõukogu esimees.

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. Valdusettevõtte AS Merko Ehitus juhatus jätkab kaheliikmelisena: Andres Trink (juhatuse esimees) ja Tõnu Toomik (juhatuse liige).

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

Juhatusesimehe Andres Trink'i ülesanneteks on muuhulgas täita ASi Merko Ehitus tegevjuhi igapäevaseid kohustusi, juhtides ja esindades ettevõtet, tagades vastavuse põhikirjale, seadustele, korraldades juhatuse ja olulisemate tütarettevõtete nõukogude tööd, koordineerides strateegiate väljatöötamist ja tagades nende rakendamist, vastutades

äriarenduse ja finantside eest. Tõnu Toomiku vastutusalaks on kinnistute portfelli juhtimise ja ehitusvaldkonna arendustegevuse koordineerimine üle kontserni ettevõtete.

Tütarettevõtete nõukogud ja juhatused

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

Tütarettevõtte juhataja või juhatuse liikme nimetab ametisse tütarettevõtte nõukogu. Alljärgnevalt on toodud ASi Merko Ehitus 100%lises omanduses olevate olulisemate tütarettevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 31. detsember 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	Andres Agukas (esimees), Veljo Viitmann, Mihkel Mugur	Tarmo Pohlak, Arno Elias
Tallinna Teede AS	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 Ozoliņš (esimees), Jānis Šperbergs
UAB Merko Statyba	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Jaan Mäe	Saulius Putrimas (esimees), Jaanus Rästas

ASi Tallinna Teede juhatuse liikme Richard Viiese volitused lõppesid alates 05. jaanuarist 2013 seoses teenistuslepingu tähtaegse lõppemisega. Richard Viiese juhatuse liikme volitusi ei pikendatud. ASi Tallinna Teede juhatus jätkab kaheliikmelisena: Jüri Läll (esimees) ja Jüri Helila.

2013. aasta 22. mail otsustas OÜ Merko Investments 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.

Seoses juhtimisstruktuuri ülevaatamisega toimus alates 1. oktoobrist 2013 muudatus ASi Merko Ehitus 100%lise tütarettevõtte UAB Merko Statyba nõukogu koosseisus, mille kohaselt kutsuti nõukogust tagasi senine esimees Gediminas Tursa. Nõukogu jätkab kolmeliikmelisena: Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik ja Jaan Mäe.

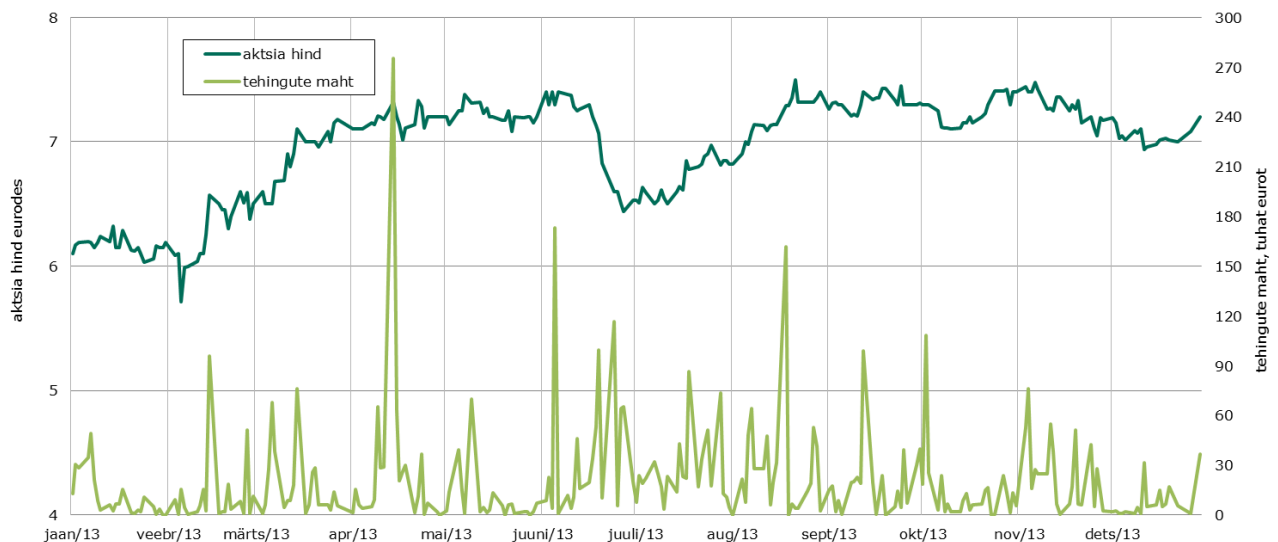
Aksia ja aktsionärid**Väärtpaberi informatsioon**

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 12 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 2183 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,73 mln aktsiat (4,1% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 5,08 mln eurot (võrreldavad andmed 2012. aasta 12 kuu kohta: 1662 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,94 mln aktsiat (5,3% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 5,47 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 5,71 eurot ning kõrgeim tasemel 7,70 eurot aktsia (2012. aastal: vastavalt 5,37 eurot ja 7,30 eurot). Aktsia sulgemishind seisuga 31. detsember 2013 oli 7,20 eurot (31.12.2012: 5,90 eurot). AS Merko Ehitus turuväärtus seisuga 31. detsember 2013 oli 127,4 mln eurot, mis on tõusnud 22,0% võrra võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (31.12.2012: 104,4 mln eurot).

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,59	0,43	-0,80
Omakapital aktsia kohta, eurot	6,71	6,34	6,51
P/B (aktsia hind aktsia bilansilisse väärtusesse)	1,07	0,93	0,83
P/E (aktsia hind / kasum aktsia kohta)	12,25	13,69	-6,79
Turuväärtus, mln eurot	127,4	104,4	95,6

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



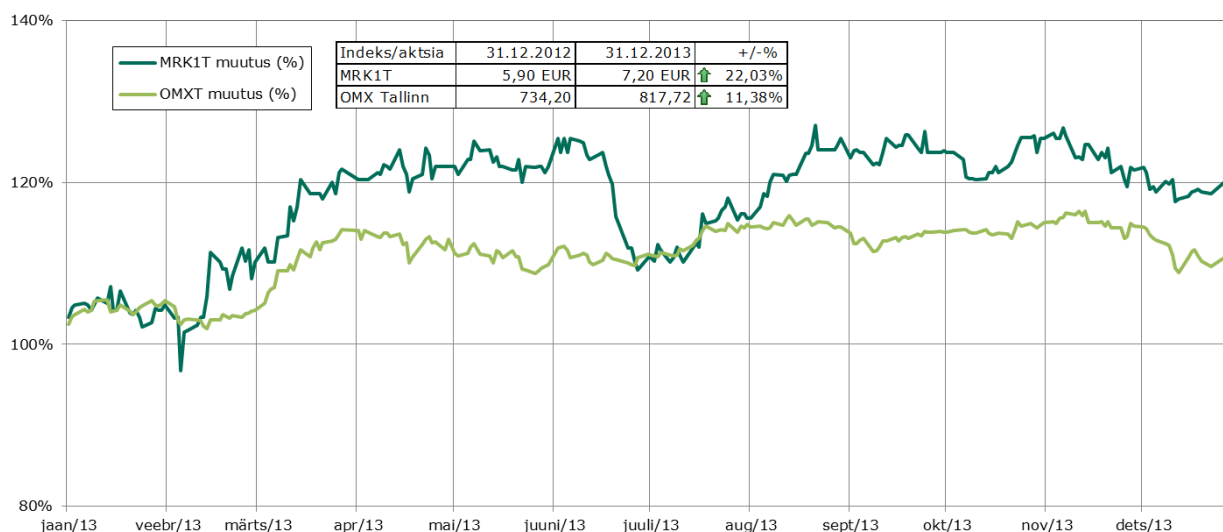
Aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2013

Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
1 000 001 - ...	1	0,07%	12 742 686	71,99%
100 001 – 1 000 000	10	0,70%	2 965 189	16,75%
10 001 – 100 000	31	2,18%	959 085	5,42%
1001-10 000	253	17,75%	708 793	4,01%
101-1000	732	51,37%	302 775	1,71%
1-100	398	27,93%	21 472	0,12%
Kokku	1 425	100%	17 700 000	100%

ASi Merko Ehitus aktsionärid seisuga 31.12.2013 ja muutus võrreldes eelmise kvartaliga

	Aktsiate arv	Osalus 31.12.2013	Osalus 30.09.2013	Muutus
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
ING Luxembourg S.A. AIF Account	974 126	5,50%	5,50%	-
Skandinaviska Enskilda Banken S.A.	481 379	2,72%	0,00%	+481 379
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	330 060	1,86%	4,58%	-481 379
Firebird Republics Fund Ltd	302 395	1,71%	1,71%	-
Gamma Holding OÜ	188 762	1,07%	1,05%	+3 200
State Street Bank and Trust Omnibus Account a Fund No OM01	153 018	0,86%	0,86%	-
Clearstream Banking Luxembourg S.A. kliendid	141 262	0,80%	0,80%	-
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Soome kliendid	134 982	0,76%	0,81%	-8 209
OÜ Midas Invest	131 185	0,74%	0,68%	+10 000
Suurimad aktsionärid kokku	15 579 855	88,01%	87,98%	+4 991
Väikeaktsionärid kokku	2 120 145	11,99%	12,02%	-4 991
Kokku	17 700 000	100%	100%	

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



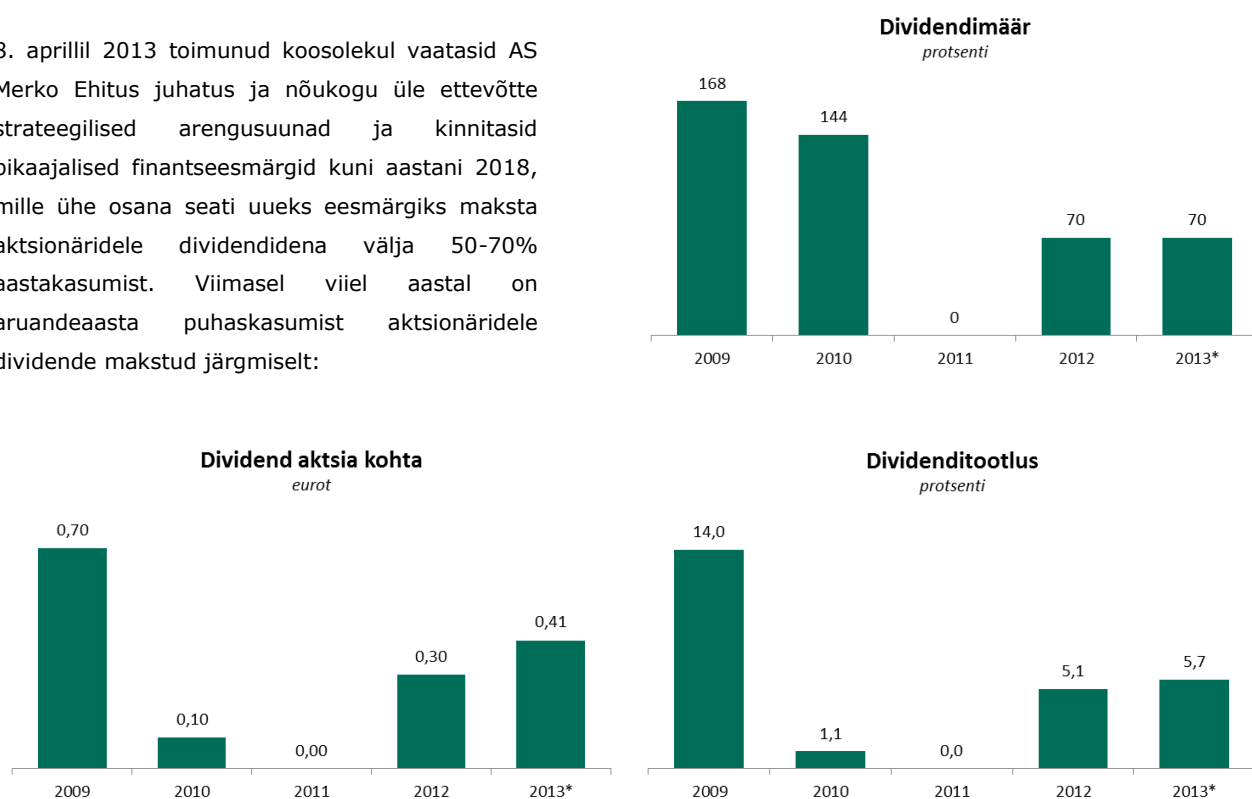
Dividendipoliitika

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

5. juulil 2013 maksti aktsionäridele välja dividendid summas 5,3 mln eurot (0,3 eurot ühe aktsia kohta). AS Merko Ehitus ei pidanud dividendide väljamakselt tasuma tulumaksu seoses tütarettevõtetelt saadud ja varem maksustatud kasumi jaotamisega. 2012. aastal dividende ei makstud. Täiendavad selgitused on kirjas konsolideeritud finantsaruande lisas 4.

Juhatus teeb ettepaneku maksta aktsionäridele 2014. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta). Vastavalt Eestis kehtiva tulumaksuseaduse §50 lõige 1¹ kohaselt on ASil Merko Ehitus võimalik maksta nimetatud dividende täiendavat tulumaksukulu ja -kohustust tekkimata seoses tütarettevõtetelt saadud ja varem maksustatud kasumi jaotamisega.

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:



* 2013. aasta näitajad tuginevad juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.

Dividendide väljamaksed on teostatud vastavalt aktsionäride üldkoosoleku otsustele järgneval aruandeaastal.

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 (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital (keskmise)}}$
Varade tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Varad kokku (keskmise)}}$
Investeeringut kapitali tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (kasum enne makustamist + intressikulu - valuutakursi muutus + muud finantskulud)}}{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital (keskmise) + intressikandvad kohustused (keskmise)}}$
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)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali nõuded ostjate vastu (keskmise) x 365}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müügitulu}}$
Tarnijate käibevälde (päeva)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali võlad tarnijatele (keskmise) x 365}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müüdüd toodangu kulu}}$
EBITDA (mln EUR)	=	Äri kasum + kulum
EBITDA marginaal (%)	=	$\frac{\text{Äri kasum + kulum}}{\text{Müügitulu}}$
Üldkulud müügitulust (%)	=	$\frac{\text{Turustuskulud + Üldhalduskulud}}{\text{Müügitulu}}$
Tööjõukulud müügitulust (%)	=	$\frac{\text{Tööjõukulud}}{\text{Müügitulu}}$
Müügitulu töötaja kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Müügitulu}}{\text{Töötajate arv (keskmise)}}$
Puhaskasum aktsia kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aktsiate arv}}$
Omakapital aktsia kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmise)}}{\text{Aktsiate arv}}$
Dividend aktsia kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid}}{\text{Aktsiate arv}}$
Dividendimäär (%)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid x 100}}{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}$
Dividenditootlus (%)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid aktsia kohta}}{\text{Aktsia hind 31.12}}$
P/E	=	$\frac{\text{Aktsia hind 31.12}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali kasum aktsia kohta}}$
P/B	=	$\frac{\text{Aktsia hind 31.12}}{\text{Omakapital aktsia kohta (viimase 4 kvartali keskmise)}}$
Turuväärtus	=	Aktsia hind 31.12 x Aktsiate arv

KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANNE*tuhandetes eurodes***KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE**

auditeerimata

	<i>lisa</i>	2013.a. 12 kuud	2012.a. 12 kuud
Müügitulu	2	262 719	249 131
Müüdnud toodangu kulu	3	(239 996)	(231 220)
Brutokasum (-kahjum)		22 723	17 911
Turustuskulud		(3 041)	(2 107)
Üldhalduskulud		(9 260)	(9 173)
Muud äritulud		2 264	2 961
Muud ärikulud		(425)	(834)
Äri kasum (-kahjum)		12 261	8 758
Finantstulud (-kulud)		(1 116)	(856)
sh finantstulud (-kulud) investeringutelt sidus- ja ühisettevõtetesse		(138)	163
finantstulud (-kulud) muudelt pikaajalistelt investeringutelt		2	2
intressikulud		(814)	(1 156)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		(202)	(44)
muud finantstulud (-kulud)		36	179
Kasum (kahjum) enne maksustamist		11 145	7 902
Tulumaksukulu		(791)	(289)
Perioodi puhaskasum (-kahjum)		10 354	7 613
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist (-kahjumist)		10 399	7 627
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist (-kahjumist)		(45)	(14)
Muu koondkasum (-kahjum)			
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		(157)	58
Perioodi koondkasum (-kahjum)		10 197	7 671
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist (-kahjumist)		10 242	7 685
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist (-kahjumist)		(45)	(14)
Puhaskasum (-kahjum) emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	0,59	0,43

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	2013.a. IV kvartal	2012.a. IV kvartal
Müügitulu	64 875	71 402
Müüdnud toodangu kulu	(59 517)	(64 143)
Brutokasum (-kahjum)	5 358	7 259
Turustuskulud	(812)	(722)
Üldhalduskulud	(2 219)	(2 485)
Muud äritulud	493	1 342
Muud ärikulud	(107)	(654)
Äri kasum (-kahjum)	2 713	4 740
Finantstulud (-kulud)	(264)	(302)
sh finantstulud (-kulud) investeeringutelt sidus- ja ühisettevõtetesse	(35)	(26)
finantstulud (-kulud) muudelt pikaajalistelt investeeringutelt	(30)	1
intressikulud	(199)	(235)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	(17)	(81)
muud finantstulud (-kulud)	17	39
Kasum (kahjum) enne maksustamist	2 449	4 438
Tulumaksukulu	56	51
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	2 505	4 489
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist (-kahjumist)	2 452	4 425
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist (-kahjumist)	53	64
Muu koondkasum (-kahjum)		
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel	(2)	(49)
Perioodi koondkasum (-kahjum)	2 503	4 440
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist (-kahjumist)	2 450	4 376
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist (-kahjumist)	53	64
Puhaskasum (-kahjum) emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	0,14	0,25

tuhandetes eurodes

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

	<i>lisa</i>	31.12.2013	31.12.2012
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	5	46 633	35 316
Nõuded ja ettemaksed	6	57 172	60 343
Ettemakstud tulumaks		21	478
Varud	7	87 451	82 830
Käibevara kokku		<u>191 277</u>	<u>178 967</u>
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8	27 415	24 378
Edasilükkunud tulumaksuvara		1 590	1 919
Kinnisvarainvesteeringud	9	4 672	3 566
Materiaalne põhivara	10	13 117	14 853
Immateriaalne põhivara	11	1 167	1 365
Põhivara kokku		<u>47 961</u>	<u>46 081</u>
VARA KOKKU		<u>239 238</u>	<u>225 048</u>
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12	15 614	16 299
Võlad ja ettemaksed	13	72 162	63 209
Tulumaksukohustus		62	-
Lühiajalised eraldised	14	5 906	6 165
Lühiajalised kohustused kokku		<u>93 744</u>	<u>85 673</u>
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenud	12	19 771	19 205
Pikaajalised intressivõlad		8	3
Pikaajalised võlad tarnijatele		2 123	1 553
Muud pikaajalised võlad		31	-
Edasilükkunud tulumaksukohustus		505	327
Pikaajalised eraldised		-	20
Pikaajalised kohustused kokku		<u>22 438</u>	<u>21 108</u>
Kohustused kokku		<u>116 182</u>	<u>106 781</u>
Omakapital			
Mittekontrolliv osalus		1 193	1 342
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital		12 000	12 000
Kohustuslik reservkapital		1 200	1 200
Realiseerimata kursivahed		(669)	(512)
Jaotamata kasum		109 332	104 237
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		<u>121 863</u>	<u>116 925</u>
Omakapital kokku		<u>123 056</u>	<u>118 267</u>
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		<u>239 238</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)	-	-	-	7 627	7 627	(14)	7 613
Muu koondkasum	-	-	58	-	58	-	58
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	58	7 627	7 685	(14)	7 671
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	-	69	-	(69)	-	-	-
Saldo 31.12.2012	12 000	1 200	(512)	104 237	116 925	1 342	118 267
Saldo 31.12.2012	12 000	1 200	(512)	104 237	116 925	1 342	118 267
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	10 399	10 399	(45)	10 354
Muu koondkasum	-	-	(157)	-	(157)	-	(157)
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	(157)	10 399	10 242	(45)	10 197
Vähemusosaluse ost	-	-	-	6	6	(104)	(98)
Dividendid	-	-	-	(5 310)	(5 310)	-	(5 310)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(5 304)	(5 304)	(104)	(5 408)
Saldo 31.12.2013	12 000	1 200	(669)	109 332	121 863	1 193	123 056

AS Merko Ehitus aktsiakapital koosneb 17 700 000 nimiväärtuseta lihtaktsiast.

tuhandetes eurodes

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

auditeerimata

	<i>lisa</i>	2013.a. 12 kuud	2012.a. 12 kuud
Äritegevuse rahavoog			
Ärikasum (-kahjum)		12 261	8 758
Korrigeerimised:			
põhivara kulum ja väärtuse langus		2 828	2 608
(kasum) kahjum põhivara müügist		(214)	(123)
valmidusastme meetodil ehituslepingute tulu korrigeerimine		4 717	(729)
intressitulu äritegevusest		(1 479)	(2 173)
eraldiste muutus		1 634	1 974
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		(6 103)	7 334
Varude muutus		(4 943)	5 420
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		10 171	(3 039)
Saadud intressid		1 803	1 953
Makstud intressid		(841)	(1 281)
Muud finantskulud (-tulud)		(165)	90
Tagastatud (makstud) ettevõtte tulumaks		(12)	209
Kokku rahavood äritegevusest		19 657	21 001
Investeeringustegevuse rahavoog			
Ühisettevõtte soetus		(350)	-
Sidusettevõtte müük		-	2 750
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide soetus ja laekumine		-	140
Pikaajaliste deposiitide soetus ja laekumine		-	131
Kinnisvarainvesteeringute soetus		(1 080)	(1 463)
Materiaalse põhivara soetus		(784)	(890)
Materiaalse põhivara müük		900	186
Immateriaalse põhivara soetus		(29)	(23)
Saadud intressid		41	14
Saadud dividendid		-	88
Kokku rahavood investeeringustegevusest		(1 302)	933
Finantseerimistegevuse rahavoog			
Saadud laenud		12 862	12 974
Saadud laenude tagasimaksed		(11 810)	(18 640)
Faktooringud		(1 544)	1 544
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		(1 165)	(902)
Makstud dividendid		(5 310)	-
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		(6 967)	(5 024)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		11 388	16 910
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide muutus		-	(140)
Kokku muutus		11 388	16 770
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		(71)	(104)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	46 633	35 316

LISAD**Lisa 1 Kasutatud arvestuspõhimõtted**

AS Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2013. aasta 12 kuu ja IV 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 auditeeritud andmed, mis erinevad 2012. aasta 12 kuu ja IV kvartali vahearuanes esitatud auditeerimata andmetest.

Juhatuse hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2013. aasta 12 kuu ja IV kvartali konsolideeritud vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Ehitustegevuse sesoonsuse ning arendustegevuse tsüklilisuse mõju perioodi tulemustele oli väheoluline.

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. 12 kuud	Üldehitus	Insener-ehitus	Teede-ehitus	Kinnisvara-arendus	Muud	Segmentid kokku
Segmenti müügitulu	86 686	98 151	49 476	46 098	1 253	281 664
Segmentidevaheline müügitulu	(122)	(3 616)	-	(15 104)	(103)	(18 945)
Müügitulu välisklientidelt	86 564	94 535	49 476	30 994	1 150	262 719
Brutokasum (-kahjum)	(503)	12 512	5 937	5 121	(344)	22 723
Segmenti maksustamiseelne kasum (kahjum)	(542)	12 565	5 839	6 122	(340)	23 644
sh intressitulud äritegevusest	-	-	-	1 472	-	1 472
kulum	(88)	(592)	(1 080)	(186)	(515)	(2 461)
varude allahindlus	-	-	-	(330)	-	(330)
varude allahindluse tühistamine	-	-	-	337	-	337
eraldiste moodustamine	(2 557)	(304)	(81)	(329)	-	(3 271)
kasum (kahjum)	-	-	-	(138)	-	(138)
ühisettevõtetest	-	-	-	(138)	-	(138)
muud finantstulud (-kulud)	(9)	(20)	(57)	(322)	-	(408)
sh intressitulud	-	-	-	39	-	39
sh intressikulud	(9)	(20)	(57)	(321)	-	(407)
Segmentide vara 31.12.2013	29 513	24 899	10 577	138 189	1 143	204 321
sh ühisettevõtted	-	18	-	7 331	-	7 349

2012.a. 12 kuud	Üldehitus	Insener-ehitus	Teede-ehitus	Kinnisvara-arendus	Muud	Segmendid kokku
Segmendi müügitulu	61 953	113 586	45 152	37 493	2 527	260 711
Segmentidevaheline müügitulu	(263)	(293)	-	(10 386)	(638)	(11 580)
Müügitulu välisklientidelt	61 690	113 293	45 152	27 107	1 889	249 131
Brutokasum (-kahjum)	5 017	8 995	1 714	2 401	(216)	17 911
Segmendi maksustamiseelne kasum (kahjum)	5 040	8 569	1 671	3 404	21	18 705
sh intressitulud äritegevusest	4	-	-	1 357	-	1 361
kulum	(76)	(502)	(1 035)	(131)	(491)	(2 235)
eraldiste moodustamine	(422)	(926)	(148)	(374)	(1)	(1 871)
kasum (kahjum) sidus- ja ühisettevõtetele	-	-	-	(71)	234	163
muud finantstulud (-kulud)	(38)	(27)	(87)	(263)	(2)	(417)
sh intressitulud	-	-	-	51	-	51
sh intressikulud	(38)	(27)	(87)	(314)	(2)	(468)
Segmentide vara 31.12.2012	13 092	27 091	24 651	120 248	1 572	186 654
sh ühisettevõtted	-	18	-	7 172	-	7 190

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 31.12.2013 summas 34 917 tuhat eurot (31.12.2012: 38 394 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, laenuv.a laenuv sidus- ja ühisettevõtetele, maksude ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

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

	2013.a. 12 kuud	2012.a. 12 kuud
Segmentide maksustamiseelne kasum (kahjum)	23 644	18 705
Jaotamata tulud (kulud)		
turustuskulud	(3 041)	(2 107)
üldhalduskulud	(9 260)	(9 173)
sh eraldiste moodustamine	(27)	(32)
muud ärikulud ja -tulud	372	1 079
sh intressitulud äritegevusest	7	812
finantskulud ja -tulud	(570)	(602)
sh intressitulud	45	39
intressikulud	(407)	(688)
Kokku kasum (kahjum) enne maksustamist	11 145	7 902

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

Müügitulu klientide tegevus asukoha järgi

	2013.a. 12 kuud	2012.a. 12 kuud
Eesti	211 958	202 149
Läti	44 378	38 305
Leedu	6 383	8 677
Kokku	262 719	249 131

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

	31.12.2013	31.12.2012
Eesti	18 473	19 168
Läti	413	523
Leedu	70	93
Kokku	18 956	19 784

Lisa 3 Müüdnud toodangu kulu
tuhandetes eurodes

	2013.a. 12 kuud	2012.a. 12 kuud
Ehitusteenused	133 251	130 456
Materjal	40 585	38 266
Ostetud kinnisvara müügiks	14 355	14 392
Tööjõukulu	22 636	20 770
Ehitusmehhanismid ja transport	12 409	11 871
Projekteerimine	1 839	1 273
Kinnisvara halduskulud	219	193
Kulum ja väärtuse langus	2 461	2 235
Varude allahindlus	330	-
Varude allahindluse tühistamine	(337)	-
Eraldised	3 271	1 871
Muud kulud	8 977	9 893
Müüdnud toodangu kulu kokku	239 996	231 220

Lisa 4 Puhaskasum ja dividendid aktsia kohta

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

	2013.a. 12 kuud	2012.a. 12 kuud
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (-kahjum) (tuhat eurot)	10 399	7 627
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700
Tavapuhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	<u>0,59</u>	<u>0,43</u>

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

2013. aasta kolmandas kvartalis maksis emaettevõtte AS Merko Ehitus dividende 5 310 tuhat eurot (0,30 eurot ühe aktsia kohta). AS Merko Ehitus ei pidanud dividendide väljamakselt tasuma tulumaksu seoses tütarettevõtetelt saadud ja varem maksustatud dividendidega. 2012. aastal dividende ei makstud.

Seisuga 31.12.2013 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 87 464 tuhat eurot (31.12.2012: 83 558 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaal saadud tulult kinnipeetud tulumaksu seisuga 31.12.2013 summas 2051 tuhat eurot (31.12.2012: 2045 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega dividendide tulumaks summas 21 199 tuhat eurot (31.12.2012: 20 167 tuhat eurot).

Lisa 5 Raha ja raha ekvivalendid
tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	12	16
Arvelduskontod	18 749	5 808
Üleöö pangadeposiidid	26 372	17 492
Kuni 3-kuulised tähtajalised pangadeposiidid	1 500	12 000
Raha ja raha ekvivalendid kokku	<u>46 633</u>	<u>35 316</u>

Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed
tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Nõuded ostjate vastu		
ostjatelt laekumata arved	38 202	34 967
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(742)	(864)
	37 460	34 103
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	657	791
muud maksud	17	10
	674	801
Ehitustööde tellijatelt saada	12 940	18 981
Muud lühiajalised nõuded		
lühiajalised laenud	1 399	1 887
intressinõuded	656	948
nõue tütarettevõtte ostja vastu	-	96
muud lühiajalised nõuded	51	1 256
	2 106	4 187
Ettemaksed teenuste eest		
ettemaksed ehitusteenuste eest	3 153	1 388
ettemakstud kindlustusmaksed	359	416
muud ettemakstud kulud	480	467
	3 992	2 271
Nõuded ja ettemaksud kokku	57 172	60 343

Lisa 7 Varud
tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Tooraine ja materjal	731	563
Lõpetamata toodang	28 614	18 528
Valmistoodang	16 625	21 499
Müügiks ostetud kaubad		
ostetud kinnistud müügiks	39 055	39 548
ostetud muud kaubad müügiks	978	1 000
	40 033	40 548
Ettemaksed varude eest		
ettemaksed kinnisvara eest	1 086	1 097
ettemaksed muude varude eest	362	595
	1 448	1 692
Varud kokku	87 451	82 830

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud
tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad ja osad	7 349	7 190
Pikaajalised laenud	3 633	3 666
Pikaajaline pangadeposiit	49	49
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	16 384	13 473
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	27 415	24 378

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud
tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Maa	51	136
Hoonestusõigus jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	29	29
akumuleeritud kulum	(9)	(9)
	20	20
Ehitised jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	5 067	3 662
akumuleeritud kulum	(466)	(252)
	4 601	3 410
Kinnisvarainvesteeringud kokku	4 672	3 566

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

Lisa 10 Materiaalne põhivara
tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Maa	824	825
Ehitised jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	5 784	5 788
akumuleeritud kulum	(1 454)	(1 268)
	4 330	4 520
Masinaid ja seadmed jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	15 723	16 963
akumuleeritud kulum	(9 263)	(9 624)
	6 460	7 339
Muu inventar jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	5 445	5 518
akumuleeritud kulum	(3 942)	(3 360)
	1 503	2 158
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	-	11
Materiaalne põhivara kokku	13 117	14 853

Lisa 11 Immateriaalne põhivara
tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Firmaväärtus		
soetusmaksumus	891	891
firmaväärtuse langus	(89)	-
	<u>802</u>	<u>891</u>
Tarkvara jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	1 252	1 231
akumuleeritud kulum	(887)	(809)
	<u>365</u>	<u>422</u>
Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	-	52
Immateriaalne põhivara kokku	<u>1 167</u>	<u>1 365</u>

Lisa 12 Laenukohustused
tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Kapitalirendikohustused		
Rendimaksete nüüdisväärtus	2 872	2 441
sh lühiajaline osa	928	782
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal	1 944	1 659
Pangalaenud		
Laenu jääk	23 953	22 957
sh lühiajaline osa	6 228	5 513
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	17 725	17 444
Faktooringkohustus		
Faktooringkohustuse jääk	-	1 544
sh lühiajaline osa	-	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	313	315
sh lühiajaline osa	313	315
Laenud kokku		
Laenude jääk	32 513	33 063
sh lühiajaline osa	14 686	15 517
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	17 827	17 546

Laenukohustused kokku	35 385	35 504
sh lühiajaline osa	15 614	16 299
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	19 771	19 205

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed
tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Võlad tarnijatele	18 753	21 602
Võlad töövõtjatele	7 465	5 541
Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	1 721	2 186
füüsilise isiku tulumaks	524	533
sotsiaalmaks	994	989
töötuskindlustusmakse	65	88
kohustusliku kogumispensioni makse	40	40
muud maksud	50	240
	3 394	4 076
Ehitustööde tellijatel saada	11 226	12 550
Muud võlad		
intressivõlad	120	113
võlg jagunemisel kinnistute eest	5 288	5 380
muud võlad	1 499	2 639
	6 907	8 132
Saadud ettemaksed	24 417	11 308
Võlad ja ettemaksed kokku	72 162	63 209

Lisa 14 Lühiajalised eraldised
tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Ehituse garantiikohustuse eraldis	1 810	1 619
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	2 752	2 067
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	192	1 342
Muud eraldised	1 152	1 137
Lühiajalised eraldised kokku	5 906	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 31.12.2013 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 ühissettevõtted

	Osalus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2013	31.12.2012		
Tütaretevõtted				
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
OÜ Heamaja	51	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Merko Statyba	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
UAB Merko Inžinerija	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
OÜ Merko Property	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu mokyklos SPV	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Merko Bustas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Jurininku aikštele	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Kražiu Projektas	100	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
Ringtee Tehnopol 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 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 Industrias 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	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 kontsernisisesse 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.

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

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

Peale bilansipäeva, 22. jaanuaril 2014, asutas UAB Merko Bustas aktsiakapitaliga 10 tuhat litti (2896 eurot) Leedus 100%lise tütarettevõtte UAB VPSP 1, eesmärgiga osaleda Leedu riigi poolt korraldavates PPP (public private partnership) riigihangetes.

Kaubad ja teenused

tuhandetes eurodes

	2013.a. 12 kuud	2012.a. 12 kuud
Osutatud teenused		
Emaettevõtte	12	6
Sidus- ja ühisettevõtted	262	251
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1 594	29
Juhtkonna liikmed	68	2
Muud seotud osapooled	1	668
Osutatud ehitusteenused kokku	1 937	956
Ostetud teenused ja materjalid		
Emaettevõtte	102	115
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	160	153
Muud seotud osapooled	1	126
Ostetud teenused ja materjalid kokku	263	394
Intressitulud		
Sidus- ja ühisettevõtted	114	111
Intressikulud		
Emaettevõtte	-	79
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	146	188
Juhtkonna liikmed	5	3
Intressikulud kokku	151	270

Saldod seotud osapooltega

tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Lühiajalised nõuded		
Nõuded ostjate vastu		
Emaettevõtte	3	9
Sidus- ja ühisettevõtted	36	24
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	394	13

Muud seotud osapooled	-	1
Nõuded ostjate vastu kokku	433	47
Lühiajalised laenud		
Sidus- ja ühisettevõtted	1 399	1 382
Intressinõuded		
Sidus- ja ühisettevõtted	656	896
Ettemaksed teenuste eest		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	5	-
Ettemaksed varude eest		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	3 806
Lühiajalised nõuded kokku	2 493	6 131
Pikaajalised nõuded		
Pikaajalised laenud		
Sidus- ja ühisettevõtted	3 611	3 610
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised laenud		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	8 145	8 145
Võlad tarnijatele		
Emaettevõtte	9	12
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	2	5
Võlad tarnijatele kokku	11	17
Intressivõlad		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	11	12
Muud võlad		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	5 288	5 380
Saadud ettemaksed		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	63	-
Juhtkonna liikmed	1 522	-
Saadud ettemaksed kokku	1 585	-
Lühiajalised kohustused kokku	15 040	13 554
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenud		
Juhtkonna liikmed	102	102
Pikaajalised intressivõlad		
Juhtkonna liikmed	8	3
Pikaajalised kohustused kokku	110	105

Nõukogu ja juhatuse liikmete tasud

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete 2013. aasta 12 kuu arvestatud tasud olid 2227 tuhat eurot (2012. aasta 12 kuud: 1821 tuhat eurot).

Nõukogu ja juhatuse liikmete töösuhte lõpetamise hüvitised

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. 2013. aasta 12 kuuga maksti kontserni olulisemates tütarettevõtetes juhatuse liikmetele hüvitisi 50 tuhat eurot. 2012. aasta 12 kuuga maksti kontserni olulisemates tütarettevõtetes juhatuse liikmetele hüvitisi 157 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 31.12.2013

		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 31.12.2013

		Aktsiate arv	Osakaal
Andres Trink	Juhatus esimees	0	0,00%
Tõnu Toomik (AS Riverito)	Juhatus liige	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>	31.12.2013	31.12.2012
Ehitusaegne garantii tellijale	29 549	26 731
Pakkumusgarantii	1 251	1 929
Garantii aja garantii	12 629	11 627
Ettemaksu garantii	6 780	10 020
Käendused	1 705	1 507
Tingimuslikud kohustused kokku	51 914	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.

Garantii aja garantii – garant tagab tellijale ehituse garantii ajal ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamise.

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

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

JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE

ASi Merko Ehitus juhatus on koostanud 2013. aasta 12 kuu ja IV kvartali konsolideeritud vahearuande, mis on esitatud lehekülgedel 5-50.

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 parima 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

juhatuse esimees

13.02.2014

Tõnu Toomik

juhatuse liige

13.02.2014