



# AS MERKO EHITUS

SOTSIAALSE VASTUTUSE ARUANNE





# AS MERKO EHITUS KONTSERN

SOTSIAALSE VASTUTUSE ARUANNE

**Ärinimi:**

AS Merko Ehitus

**Põhitegevusalad:**

valdusettevõtete tegevus  
ehituse peatöövõtt  
kinnisvaraarendus

**Äriregistrikood:**

11520257

**Aadress:**

Järvevana tee 9G, 11314 Tallinn

**Postiaadress:**

Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn

**Telefon:**

+372 650 1250

**Faks:**

+372 650 1251

**E-post:**

group@merko.ee

**Kodulehekülg:**

group.merko.ee

**Audiitor:**

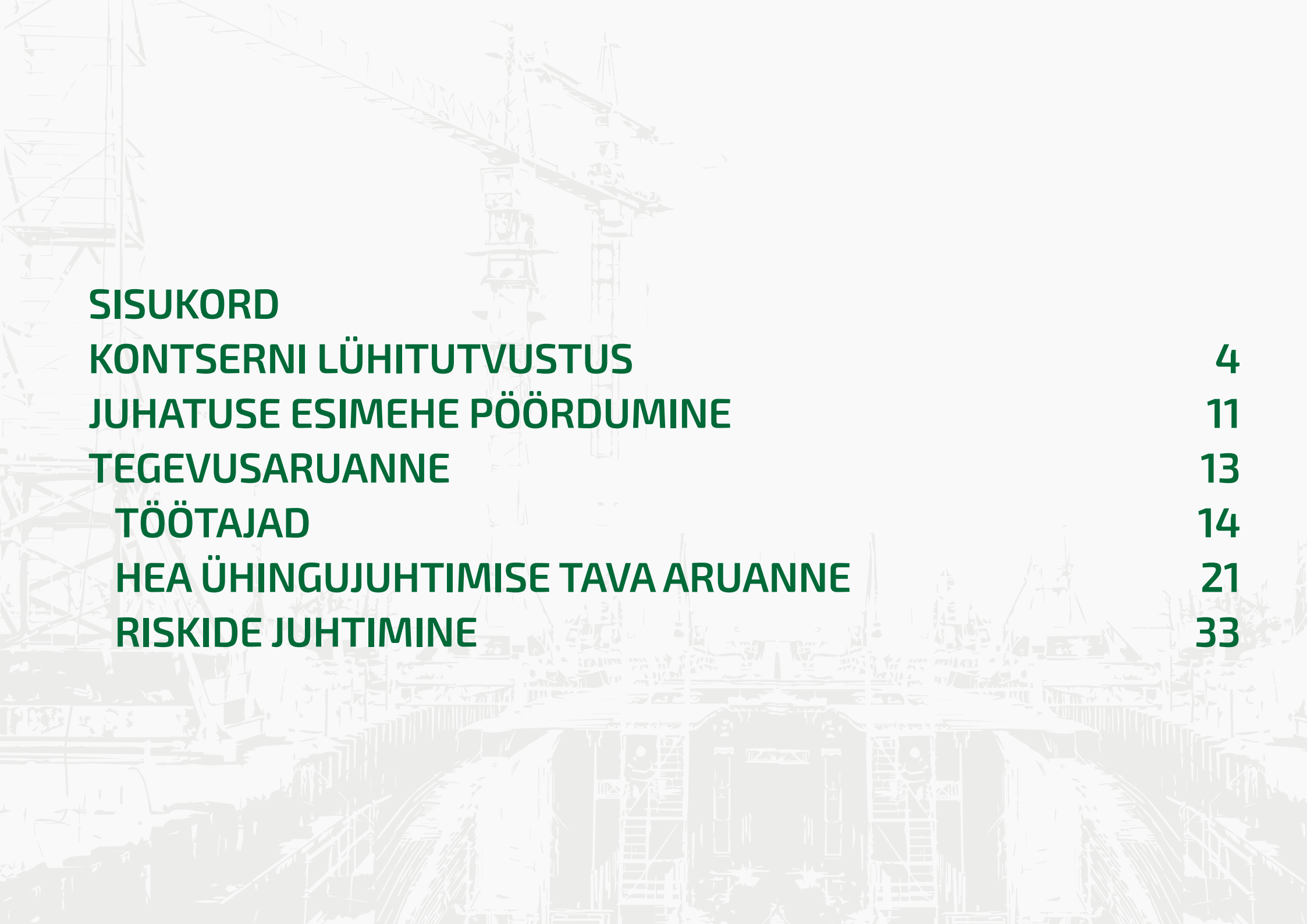
AS PricewaterhouseCoopers

**Nõukogu:**

Toomas Annus, Teet Roopalu, Indrek Neivelt, Olari Taal

**Juhatus:**

Andres Trink, Tõnu Toomik



## SISUKORD

### KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

4

### JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE

11

### TEGEVUSARUANNE

13

### TÖÖTAJAD

14

### HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE

21

### RISKIDE JUHTIMINE

33



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

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



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



Suurim Baltimaade börsil  
noteeritud ehitusfirma



2014 müügitulu: **252,3** mln eurot



### MERKO KONKURENTSIEELISED:

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

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



31.12.2014: **765** töötajat



2014 SÕLMITUD UUSI LEPINGUID:  
**170,4** mln eurot



### VÄÄRTUSPAKKUMINE

PEATÖÖVÕTJANA JUHIME KOGU EHITUSPROTSESSI NING VASTUTAME EHITUSPROJEKTI VALMIMISE EEST TERVIKUNA:

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



## 2014 SÜNDMUSED

### JAANUAR



- Valmib AS Merko Ehitus Eesti poolt ehitatud 23 000 m<sup>2</sup> brutopinnaga Nurmevälja logistikakeskus, mis toodab osa vajaminevast energiast päikesepaneelidega.



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

### VEEBRUAR

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



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

### MÄRTS

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



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

### APRILL

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

### MAI

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

### JUULI

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

### AUGUST



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

## 2014 SÜNDMUSED

### SEPTEMBER



- Tallinna Teede AS sõlmib Maanteeametiga lepingu (5,7 mln eurot) põhimaantee nr 1 (E20) Tallinn-Narva Kodusoo-Läsna lõikude rekonstrueerimistöödeks ning Tallinna Kommunaalametiga lepingu (ilma tellija reservita 2,9 mln eurot) Suur-Sõjamäe tänava rekonstrueerimiseks J. Smuuli teest linna piirini.
- AS Merko Ehitus nõukogu otsustab pikendada ettevõtte juhatuse esimehe Andres Trinki volitusi alates 01.01.2015 kuni 01.01.2018. AS Merko Ehitus juhatus jätkab kaheliikmelisena: Andres Trink (esimees) ja Tõnu Toomik.



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

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

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

### OKTOOBER

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



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

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

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

### NOVEMBER

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

### DETSEMBER

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

- AS Merko Ehitus Eesti tütarettevõtte AS Merko Tartu käivitab Tartu vallas Pärna allée korteriarenduse uue etapi, mis hõlmab kahe B-energiaklassi kortermaja ehitust kokku 60 korteriga. Arendusprojekti kogumaksumus on ca 3,5 mln eurot.
- AS Merko Ehitus Eesti ja OÜ Infor Invest sõlmivad lepingu (ligikaudu 6 mln eurot) ligi 15 000 m<sup>2</sup> brutopinnaga logistikakeskuse projekteerimis- ja ehitustöödeks aadressil Vana-Narva mnt 5B, Maardu linn, Eesti.
- UAB Merko Statyba ning UAB Prodo ja UAB Baltic Petroleum sõlmivad lepingu (ligikaudu 15 mln eurot) Vilniuses, Algirdo 42/Kauno 16 asuva üheksast hoonest koosneva büroopindadega elamukompleksi ehitamiseks.
- Eesti Ehitusettevõtjate Liit kuulutab konkursi Aasta Ehitaja 2014 võitjaks Ahto Aruvälja ASist Merko Ehitus Eesti. Võidu toob Tondiraba jäähalli ehitus, kus Ahto Aruväli oskas tõhusalt juhtida koostööd tellija, järelevalve, arhitekti, projekteerijate, alltöövõtjate ning oma töötajatega.



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

*Lepingute maksumused ilma käibemaksuta.*





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

## KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

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

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

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

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

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

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

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

## VISIOON

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

## VÄÄRTUSED

### VASTUTUS

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

### LUBADUSTE PIDAMINE

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

### PÄDEVUS

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

### INITSIATIIVIKUS

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

### LOOVUS

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







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

## STRATEEGIA



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

## PIKAAJALISED FINANTSEESMÄRGID KUNI AASTANI 2018

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

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

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

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



VIIS AASTAT KESTNUD KOHTLA-JÄRVE TÖÖSTUSJÄÄTMETE JA POOLKOKSI PRÜGILA SULGEMISTÖÖDE RAAMES TEISALDATI 6 MILJONIT M<sup>3</sup> MÄEMASSIIVI, PAIGALDATI ENAM KUI 8 KM PIKKUNE SADEMEVEE KOGUMISE SÜSTEEM NING SULETI CA 2,5 HA SUURUSED FUUSSIJÄRVED.

10

2014. aastal täitis kontsern kõik seatud pikaajalised finantseesmärgid:

keskmine  
omakapitali  
tootlus  
**10,1%**

dividendimäär  
**58%**  
aastakasumist

omakapitali  
osatähtsus  
varade mahust  
**51,0%**

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

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



# JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE



ANDRES TRINK  
AS MERKO EHITUS  
JUHATUSE ESIMEES

Hea lugeja

Baltimaade juhtiva ehitusettevõttena oleme alati soovinud anda oma panuse ühiskonda ning meil on hea meel, et aastate jooksul on meil kujunenud pikaajaline koostöö professionaalsete partneritega, kellega koos seda teha. Heas koostöös partneritega jätkame oma sotsiaalse vastutuse põhimõtete ellurakendamist ka järgmistel aastatel.

Oleme veendunud, et ettevõtte pikaajaline edu tugineb sotsiaalselt vastutustundlikule juhtimisele ja jätkusuutlikule tegutsemisele. Oma tegevuses püüame leida tasakaalu lühiajaliste eesmärkide ja äritulemuste saavutamise ning pikaajalise perspektiivi ehk ettevõtte väärtuse kasvatamise vahel. Kontserni eesmärk on kasvatada ettevõtte väärtust, vastutades seejuures oma otsuste ja tegevuse eest, millel on mõju nii töötajatele, klientidele ja partneritele kui ka kohalikele kogukondadele, keskkonnale ja ühiskonnale laiemalt.

Merko Ehitus kontserni tulemused sõltuvad motiveeritud ja professionaalsetest töötajatest. Tööandjana on meie ülesanne luua häid tulemusi soodustav töökeskkond, mille lahutamatuks osaks on tööohutus ja arenguvõimalused. Anname Baltikumis tööd kokku 765 inimesele. Loomes töötajatele tingimused ametialasteks arengu- ja karjäärivõimalusteks, toetades ka õppimist ning erialaste teadmiste ja kogemuste omandamist. 2014. aastal pälvisid meie töötajad Eesti ehitusvaldkonna kaks peamist tunnustust: projektdirektor Tiit Joosti sai Ülemiste liiklussõlme ehitustööde juhtimise eest Aasta Ehitusinseneri tiitli ning Eesti Ehitusettevõtjate Liit (EEEL) valis Aasta Ehitajaks Tondiraba jäähalli ehitust juhtinud projektijuhi Ahto Aruväli.

Lisaks toetame igati töötajate poolt algatatud projekte. Viimasel kahel aastal on Merko töötajate poolt ellu kutsutud heategevusliku ettevõtmise raames kogutud toetused aidanud parandada kahe abivajava perekonna elujärge.

Baltimaade juhtiva korteriarendajana on Merko eesmärk arendada ja ehitada hubaseid kodusid ning hästitoimivaid ja kaasaegseid keskkondi. Iga uue korteri ja muu objekti arendusse ja ehitusse panustame oma senised teadmised ja kogemused eesmärgiga luua kvaliteetne ning ajas püsiv kodu, hoone või muu rajatis. Meil on hea meel, et maailma juhtiv äri- ja investeerimisajakiri Euromoney tunnistas meie ettevõtte oma kinnisvaraturu uuringus 2014. aasta Eesti parimaks kinnisvaraarendajaks.

Sponsorluses on Merko jätkuvalt keskendunud kolmele valdkonnale. Toetame sporti ning tervisespordi projekte, mis aitavad kaasa paljudele inimestele sportimise ja aktiivse puhkamise võimaluste loomisele. Panustame haridusse eesmärgiga arendada erialaharidust ning kasvatada professionaalset järelkasvu, samuti toetame kultuuri- ja kunstipärandi hoidmist ja tutvustamist, keskendudes nii riiklikult kui laiemalt atraktiivsetele objektidele.

Meie suurimaks toetusprojektiks on jätkuvalt Eesti Terviserajad, mille eesmärk on propageerida liikuvat eluviisi. Tänu kolme suure ettevõtte (Merko, Swedbank, Eesti Energia) kümneaastasele panustamisele ootab üle Eesti nii tippSPORTlasi kui kõiki tervisespordi harrastajaid enam kui sada terviserada. Kokku 1000 rajakilomeetrist 200 on valgustatud ning 200 asfaltkattega. Kõik rajad on igale liikumishuvilisele ööpäevaringselt ja tasuta kasutamiseks avatud. Eesmärgiga toetada Eesti murdmaasuusatamise rahvaskoondist ning tagada sellele väärikas järelkasv on meil pikaajaline koostöö Eesti Suusaliiduga. Lätis oleme pikka aega toetanud Rīga Stradiņš ülikooli naiste korvpallitiimi.

Haridusse panustame Tallinna Tehnikaülikooli noorele teadlasele/õppejõule ning ehitusteaduskonna inseneriõppe üliõpilasele välja antavate stipendiumite kaudu. Lisaks tegime 2014. aastal koostööd Läti Ehitusinseneride Assotsiatsiooniga iga-aastase ehitusvaldkonna auhinna väljaandmisel, samuti toetasime Läti Arhitektide Liitu.

Kultuurivaldkonnas aitab meil kunstipärandit väärtustada pikaajaline koostöö Eesti Kunstimuuseumiga. 2014. aastal käivitatud suurprojekt "Rode altar lähivaates" keskendub Niguliste kiriku peaaaltarile tellitud suurejoonelise hiliskeskaegse kappaltari konserveerimisele. Lätis toetasime sümfooniaorkestrit Liepāja Symphony Amber Sound Orchestra.

Usume, et oleme õigel teel ning jätkame ettevõtte sotsiaalse vastutuse põhimõtete arendamist ja ellurakendamist.



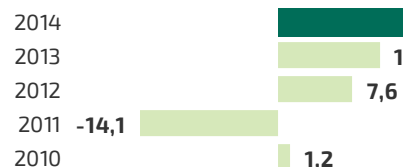
Lugupidamisega  
Andres Trink



# TEGEVUSARUANNE

## 2014. AASTA LÜHIÜLEVAADE

PUHASKASUM  
miljonites eurodes



MÜÜGITULU  
miljonites eurodes



### KASUMLIKKUS

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

### MÜÜGITULU

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

### RAHALINE POSITSIOON

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

### TEOSTAMATA TÖÖDE JÄÄK

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

### ETTEPANEK DIVIDENDIDEKS JA AKTSIAKAPITALI VÄHENDAMISEKS

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

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

\* vastavalt juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.

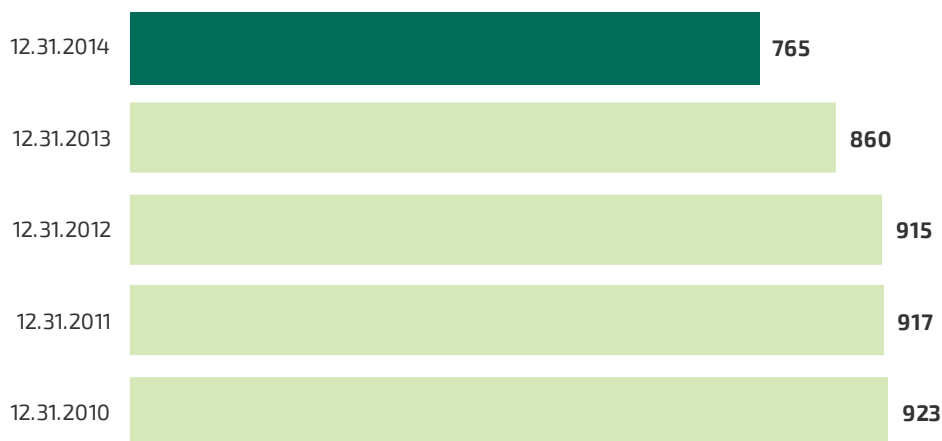
|                              |           | 31.12.14 | 31.12.13 | MUUTUS |
|------------------------------|-----------|----------|----------|--------|
| Omakapitali tootlus (aastas) | %         | 10,1     | 8,8      | +15,6% |
| Omakapitali määär            | %         | 51,0     | 50,9     | +0,1%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

# TÖÖTAJAD

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

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

TÖÖTAJATE ARV  
inimest



## PERSONALIPOLIITIKA

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

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

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

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

## TÖÖOHUTUS JA TERVIS

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

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

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



## PERSONALI ARENDAMINE JA TUNNUSTAMINE

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

Toetame igakülgset töötajate õppetegevust ning tunnustame koolilõpetamist ja diplomi omandamist.

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

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

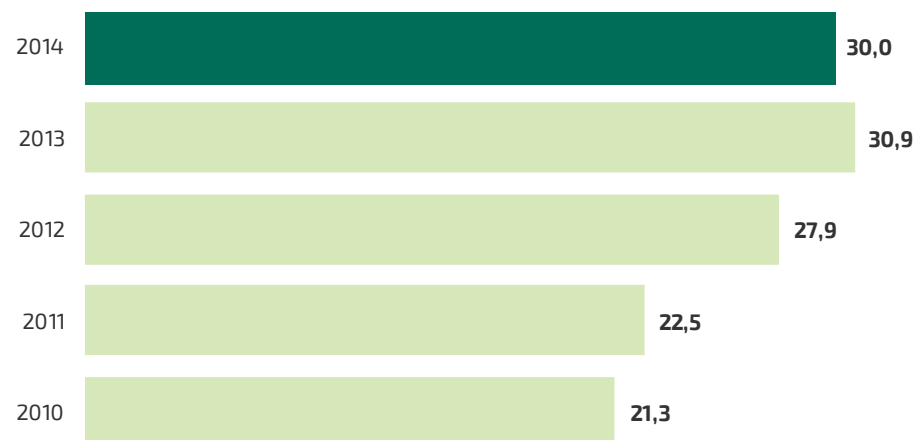
Tähistame koos oma töötajatega nende isikliku elu sündmusi ning töötajatele mõeldud ettevõtte üritustele on kõik teretulnud koos abikaasa või kaaslasega ning pereüritustele kogu perega. Staažikatele töötajatele pakume täiendavaid soodustusi lisapuhkuse näol. Hindame kõrgelt meeskonnatööd ja tugevat tiimitunnet.

## TASUSTAMINE

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

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

TÖÖJÕUKULU  
miljonites eurodes



## EETILISED ÄRITAVAD

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

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

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

**VIHJEANKEET****E-KIRI****VIHJETELEFON****OTSESUHTLUS**

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

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



## KESKKOND

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

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

## ÜHISKONDLIK VASTUTUS

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

## TUNNUSTUSED 2014

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

### AASTA EHITUSINSENER 2013

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

### BALTIC MARKET AWARDS 2013

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

### AASTA FINANTSJUHT 2014

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

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

## EUROMONEY – REAL ESTATE SURVEY 2014

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

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

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

## ETTEVÕTLUSE AUHIND 2014

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

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

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



MERKO EHTUS JUHATUSE ESIMEES ANDRES TRINK EESTI KONKURENTSIVÕIMELISIMA EHTISETTEVÕTTE TUNNUSTUSEGA

## EHTUSSEKTORI AUHIND 2014

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

## AASTA EHITAJA 2014

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

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





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

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

## BALTIC MARKET AWARDS 2014

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



**MERKO EHITUS**  
Best Interactive  
Investor Relations  
**2<sup>ND</sup> PLACE**  
Best Investor Relations  
In the Baltic Market  
**3<sup>RD</sup> PLACE**

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

## AASTA BETOONEHITIS 2014

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

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

# HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE

## ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

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

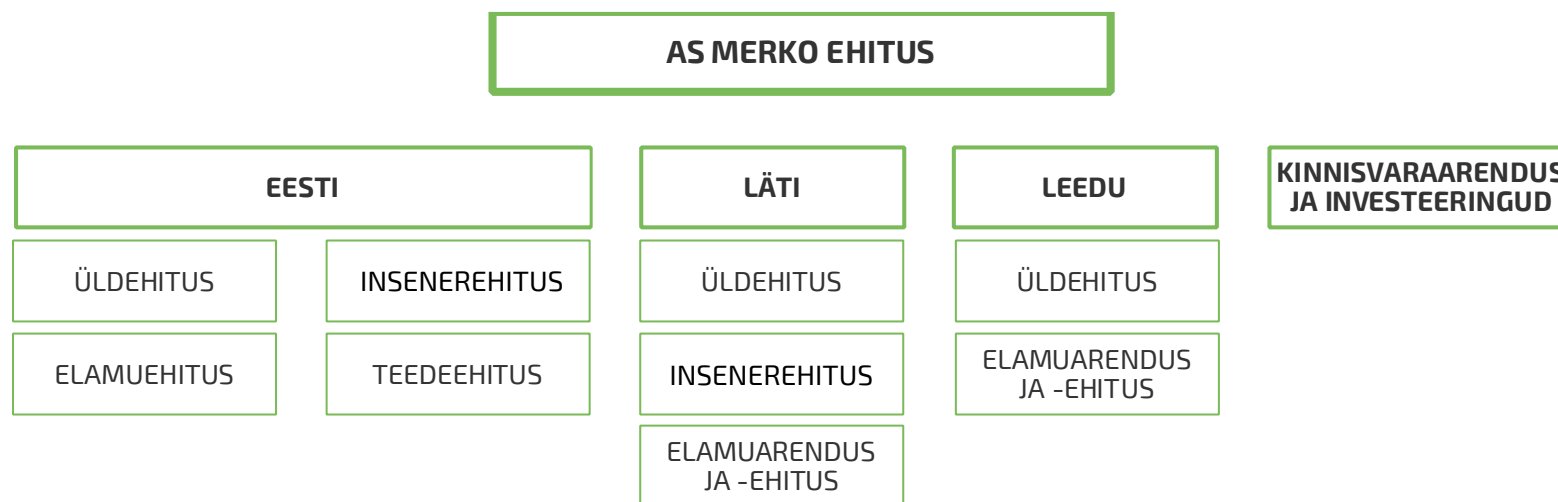
AS Merko Ehitus on pühendunud kõrgete ühingujuhtimise tava standardite järgimisele, mille täitmise eest kannavad juhatuse ja nõukogu aktsionäride ees vastutust. Meie eesmärgiks on olla läbipaistev nii oma majandustegevuses, informatsiooni avaldamises kui ka suhetes aktsionäridega.

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

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

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

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



## KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR

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

## MUUDATUSED KONTSERNI JURIIDILISES STRUKTUURIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2015. aasta 25. märtsil sõlmis AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti 100%lise osaluse omandamiseks äriühingus OÜ Rannamõisa Kinnisvara, osakapitaliga 2556 eurot, E.L.L. Kinnisvara ASilt. E.L.L. Kinnisvara AS on AS Riverito poolt kontrollitav äriühing. AS Riverito omab 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. OÜ Rannamõisa Kinnisvara on kinnisvaraarendusega tegelev ettevõtte, millele kuuluvad kinnistud Tallinnas Rannamõisa teel ja Kaeravälja tänaval, pindalaga kokku ca 35 tuhat m<sup>2</sup>. AS Merko Ehitus Eesti osaluse omandamise eesmärgiks on antud kinnistute arendamine ning võõrandamine kolmandale osapoolale. 100%lise osaluse omandamise hind on 3 261 350 eurot, mis tasutakse müüjale peale OÜle Rannamõisa Kinnisvara kuuluvate kinnistute võõrandamist kolmandatele isikutele, kuid mitte hiljem kui 30. juuni 2016. Lisaks on pooled sõlminud 100%lise osaluse tagasimüümiseks optioonilepingu, mille kohaselt on ASil Merko Ehitus Eesti õigus omandatud osaluse tagasimüügiks tagasimüügihetkeks tasutud hinna eest, millele lisandub AS Merko Ehitus Eesti omandis oldud ajal OÜle Rannamõisa Kinnisvara soetatud kinnistute soetushind, juhul kui selliseid kinnistuid soetatakse.

Müügioptsiooni realiseerimise tähtaeg on 29. juuni 2016.

## AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

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

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

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

Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljavaate perspektiividest.

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

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

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

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

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

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

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

## NÕUKOGU

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

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



**TOOMAS ANNUS** (54)  
NÕUKOGU ESIMEES

### Teenistuskäik:

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

### Haridus:

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

Aktsiate arv: 8 322 914 (AS Riverito)



**INDREK NEIVELT** (47)  
NÕUKOGU LIIGE

### Teenistuskäik:

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

Kuulub erinevate ettevõtete nõukogudesse.

### Haridus:

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

Aktsiate arv: 31 635 (Trust IN OÜ)



**TEET ROOPALU** (65)  
NÕUKOGU LIIGE

### Teenistuskäik:

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

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

Kuulub kontserni tütar- ja sidusettevõtete nõukogudesse.

### Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonomika ja organiseerimise eriala

Aktsiate arv: -



**OLARI TAAL** (61)  
NÕUKOGU LIIGE

### Teenistuskäik:

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

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

### Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool ehitusinseneri eriala

Aktsiate arv: 2 500 (Eggera OÜ)





NURMEVÄLJA  
LOGISTIKAKESKUS  
HÕLMAB  
LOGISTIKAKESKUST  
BRUTOPINDALAGA  
23 000 M<sup>2</sup> JA  
KÕRGUSEGA  
13,7 M, LISAKS  
LAOPINDADELE KA  
SPETSIIFILISTELE  
NÕUETELE VASTAVAT  
TOOTMISPINDA,  
KONTORI-,  
KOOSOLEKU-,  
RIIETUS-, TEHNO- JA  
MUID VAJALIKKE  
RUUME.

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

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

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

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

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

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

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

## JUHATUS

Juhatus on juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ASi Merko Ehitus igapäevast tegevust kooskõlas seaduse ja ettevõtte põhikirja nõuetega. Juhatus on kohustatud tegutsema majanduslikult kõige otstarbekamal viisil lähtudes ettevõtte ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest ning tagab ettevõtte jätkusuutliku arengu vastavalt seatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus ja nõukogu teevad ettevõtte huvide parimaks tagamiseks igakülgset koostööd. Vähemalt kord kuus toimub juhatuses ja 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 juhatuses aruande, mis esitatakse piisava ajavaru enne koosolekut nõukogule tutvumiseks. Juhatus koostab nõukogule aruandeid ka koosolekute väliselt, kui seda peab vajalikuks nõukogu või nõukogu esimees.

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

Juhatuses esimehe Andres Trinki ülesanneteks on muuhulgas täita ASi Merko Ehitus tegevjuhi igapäevaseid kohustusi, juhtides ja esindades ettevõtet, tagades vastavuse põhikirjale, seadustele, korraldades juhatuses ja olulisemate tütar-ettevõtete 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.

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

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



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

### Teenistuskäik:

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

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

### Haridus:

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

**Aktsiate arv:** -



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

### Teenistuskäik:

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

### Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool tööstus- ja tsiviilehitus

**Aktsiate arv:** 1 607 185 (AS Riverito)

## TÜTARETTEVÖTETE NÕUKOGUD JA JUHATUSED

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

## AUDITIKOMITEE

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

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

Auditikomitee liikmetele eraldi tasusid ei maksta.

## ARUANDLUS JA FINANTSAUDIT

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

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

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

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

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

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

## HUVIDE KONFLIKT JA SISETEABE KÄSITLEMINE

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

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

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

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

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

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

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

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

## TEABE AVALDAMINE

AS Merko Ehitus juhindub teabe avaldamisel Eesti õigusaktidest, NASDAQ Tallinna börsi reeglistikust ja Eesti Finantsinspeksiooni juhistest ning avalikustab aktsionäridele ettevõtte tegevust puudutava olulise informatsiooni koheselt kui tal on tekkinud piisav kindlus selle õigsuses ning selles, et informatsiooni avaldamine ei kahjusta ettevõtte ega tema partnerite huve.

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

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

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

Börsiteateid avaldatakse kindlasti alljärgnevate teemade kohta:

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

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

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

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

2015. aasta konsolideeritud vahearuanded avaldame alljärgnevalt:

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

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

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

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

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



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

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

ASi Merko Ehitus analüüsivad järgmised peamised analüütikud:

| SWEDBANK AS                                                   | SEB ENSKILDA                                        | AS LHV PANK                                                 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Liivalaia 8, 15040 Tallinn, Eesti                             | Tornimäe 2, 15010 Tallinn, Eesti                    | Tartu mnt 2, 10145 Tallinn, Eesti                           |
| tel +372 631 0310                                             | tel +372 665 5100                                   | tel +372 680 0457                                           |
| e-post <a href="mailto:info@swedbank.ee">info@swedbank.ee</a> | e-post <a href="mailto:info@seb.ee">info@seb.ee</a> | e-post <a href="mailto:research@lhv.ee">research@lhv.ee</a> |
| <a href="http://www.swedbank.ee">www.swedbank.ee</a>          | <a href="http://www.seb.ee">www.seb.ee</a>          | <a href="http://www.lhv.ee">www.lhv.ee</a>                  |

ASi Merko Ehitus investorsuhete osas saab infot:

| ANDRES TRINK                                                            | SIGNE KUKIN                                                           | AS MERKO EHITUS                                            |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Juhatuse esimees                                                        | Kontserni finantsjuht                                                 | Delta Plaza, 7. Korrus                                     |
| tel +372 650 1250                                                       | tel +372 650 1250                                                     | Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn, Eesti                        |
| faks +372 650 1251                                                      | faks +372 650 1251                                                    | tel +372 650 1250                                          |
| e-post <a href="mailto:andres.trink@merko.ee">andres.trink@merko.ee</a> | e-post <a href="mailto:signe.kukin@merko.ee">signe.kukin@merko.ee</a> | <a href="http://www.group.merko.ee">www.group.merko.ee</a> |

## VASTAVUSE DEKLARATSIOON HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA SOOVITUSTELE

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

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

### HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA

2.2.7 Juhatuse liikme põhipalk, tulemustasu, lahkumishüvitus, talle makstavad muud hüved ning preemiasüsteemid, samuti nende olulised tunnused (sh võrdlusel põhinevad tunnused, motiveerivad tunnused ja riski tunnused) avaldatakse selges ja üheselt arusaadavas vormis emitendi veebilehel ning Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes. Avaldatavad andmed on selged ja üheselt arusaadavad, kui need väljendavad otseselt kulutuse suurust emitendile või tõenäolise kulutuse suurust avalikustamise päeva seisuga.

### JUHATUSE JA NÕUKOGU POOLNE PÕHJENDUS

AS Merko Ehitus avaldab aastaaruandes juhatuse liikmetele makstud teenistustasude ning preemia üldsumma, kuna on seisukohal, et juhatuse liikmete personaalsete tasude avalikustamine ei loo aktsionäridele lisaväärtust, küll aga riivab juhatuse liikmete privaatsust.

# RISKIDE JUHTIMINE

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

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



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

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

## MERKO EHITUS JAGAB RISKID NELJA PÕHIKATEGOORIASSE:



## ÄRIRISK

Kontsern võtab kaalutletult riske eesmärgiga kasvatada tulusid. Suurimad äritegevuse riskid seonduvad Merko Ehituse jaoks sisenemisega uutele turgudele ja valdkondadesse, olemasolevate varude ja investeringute haldamisega ning sõlmitud ehituslepingute täitmisega. Ehitustegevuse üheks eripäraks on asjaolu, et sõlmitud lepingute täitmine on pikaajaline ning see muudab sektori majanduskeskkonna muutuste suhtes inertseks. Seetõttu jõuavad majanduskeskkonna muutused, nii negatiivsed kui ka positiivsed, ehitusse ca 12- kuni 18-kuulise nihkega. Ajaline nihe võimaldab sektori tegevust planeerida võimalike tagasilööride ja tõusude osas.

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

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

## TURURISK

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

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

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

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

## FINANTSRISK

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

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

## TEGEVUSRISK

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



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

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

Tegevusriskide täiendavaks maandamiseks kasutatakse kindlustust, eririskide puhul, mille maandamiseks puuduvad muud võimalused. Ehitusprotsessis aset leidvate ootamatute kahjujuhtumite riski maandamiseks sõlmib kontsern kindlustusseltsidega koguriskikindlustuse lepingud. Üldpoliis sõlmitakse üheks aastaks ning see hüvitab tellijale, alltöövõtjatele ning kolmandatele isikutele ASi Merko Ehitus kontserni ettevõtte või tema alltöövõtja poolt tekitatud kahjud summas kuni 9,6 mln eurot. Objektidele, mille maksumus ületab 9,6 mln eurot või millele aastane poliis ei laiene (vesiehitus, raudtee-ehitus, sillad jne), kaardistatakse riskid täiendavalt ja igale objektile sõlmitakse selle eripära arvestav kindlustusleping. Projekteerimise töövõtulepingute sõlmimisel nõutakse alltöövõtjatelt erialase vastutuse kindlustuslepingut või sõlmitakse omal kulul kindlustusleping, millega kaetakse projekteerimisest, ekslikest mõõtmistest, nõuannetest ja juhustest tulenevad kahjud. Riskide kaardistamisel, kindlustuslepingute sõlmimisel ning kahjujuhtumite käsitlemisel kasutatakse kindlustusmaakleri teenust. 2014. aastal esitati kindlustusseltsidele hüvitistaotlusi summas 0,85 mln eurot (2013. aastal: 0,90 mln eurot), millest saadi kindlustushüviti summas 0,83 mln eurot (2013. aastal: 0,08 mln eurot).

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



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





merko  
2014