



AS MERKO EHITUS

KONTSERN

2016. aasta 12 kuu ja IV kvartali
konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

Ärinimi:
Põhitegevusalad:

AS Merko Ehitus
valdusettevõtete tegevus
ehituse peatöövõtt
kinnisvaraarendus
11520257

Äriregistrikood:

Aadress:
Postiaadress:
Telefon:
Faks:
E-post:
Kodulehekülg:

Järvevana tee 9G, 11314 Tallinn
Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn
+372 650 1250
+372 650 1251
group@merko.ee
group.merko.ee

Majandusaasta:
Aruandeperiood:

01.01.2016 – 31.12.2016
01.01.2016 – 31.12.2016

Nõukogu:

Toomas Annus, Teet Roopalu,
Indrek Neivelt, Olari Taal
Andres Trink, Tõnu Toomik

Juhatus:

Audiitor:

AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS	3
TEGEVUSARUANNE	5
JUHATUSE DEKLARATSIOON TEGEVUSARUANDELE	36
KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANNE	37
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	37
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	38
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	39
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	40
LISAD	41
LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	41
LISA 2 TEGEVUSSEGMENTID	41
LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU	44
LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA	45
LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID	45
LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED	46
LISA 7 VARUD	46
LISA 8 PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD	47
LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD	47
LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA	47
LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA	48
LISA 12 LAENUKOHUSTUSED	48
LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED	49
LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED	49
LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD	49
LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	50
LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	54
JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE	55

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

Merko Ehitus tegeleb ehituse peatöövõtuga ja elukondliku kinnisvara arendusega ning pakub professionaalseid ehituse ja kinnisvaraarenduse terviklahendusi oma koduturgudel Eestis, Lätis ja Leedus. 2016. aasta I kvartalis sisenes kontsern ka Norra turule kohalikus ehitusettevõttes osaluse omandamise kaudu. Pikaajalised kogemused erinevatest riikidest, ehitusteenuste lai ulatus, paindlikkus, usaldusväärsus ja tähtaegadest kinnipidamine ning eelkõige kvaliteet on aidanud kontserni ettevõtetel saavutada tugeva positsiooni Baltikumi ehitusturul. 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 eeskätt ressursside paigutuse ja pikemaajalise planeerimise, samuti partnersuhete koordineerimise kaudu. Merko aktsiad on noteeritud NASDAQ Tallinna börsil alates 1997. aastast. Kontsern annab tööd 797 inimesele.

Kontserni kuuluvad Eestis, Lätis, Leedus ja Norras 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 2016. aasta kolmanda kvartali lõpu seisuga ca 4% Eesti ehitusturu kogumahust. Merko Ehitus tegutseb Lätis, Leedus ja Norras oma tütarettevõtete SIA Merks, UAB Merko Statyba ja Peritus Entreprenør AS 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.



2016. AASTA NELJANDAS KVARTALIS VALMINUD TALLINKI TENNISEKESKUS TALLINNAS LASNAMÄEL HÕLMAB 14 TENNISEVÄLJAKUT, 10 SULGPALLIVÄLJAKUT, JÕUSAALI, FITNESSI SAALE NING OLMERUUME.

VISIOON

Meie visioon on usaldusväärsed lahendused ja kvaliteetne teostus teie ideedele.

VÄÄRTUSED

VASTUTUS	Otsustame, lähtudes ärilisest mõtlemisest, teadlikkusest ja eetilistest tõekspidamistest. Pakume kestvaid ja keskkonnasõbralikke lahendusi.
LUBADUSTE PIDAMINE	Anname aktsionäridele, tellijatele, koostööpartneritele ja töötajatele realistlikke lubadusi ning peame neist kinni. Head lahendused sünnivad koostöös, lubadustest kinnipidamine on vastastikune.
PÄDEVUS	Hindame kvaliteeti ja erialast professionaalsust. Arendame pidevalt oma erialaseid teadmisi ja oskusi.
INITSIAATIIVIKUS	Juhime protsesse ja oleme orienteeritud tulemusele. Võtame vastu väljakutsed, mis eeldavad pingutusi.
LOOVUS	Oleme avatud, uuendusmeelsed ja loomingulised nii lahenduste väljatöötamisel kui ka teostamisel. Meil jagub head tahet edumeelsete mõtete elluviimiseks.

STRATEEGIA

AS Merko Ehitus tütarettevõtete äristrateegia fookus on kasumlikkusel ja kulubaasi efektiivsusel, pakkudes peatöövõtu teenust hoonete ja infrastruktuuri ehituse valdkonnas ning arendades elukondlikku kinnisvara oma peamistel koduturgudel Eestis, Lätis, Leedus ja Norras. Merko Ehituse eesmärgiks on olla oma Tellijatele eelistatud partner ehitustööde teostamisel.

PIKAAJALISED FINANTSEESMÄRGID KUNI AASTANI 2018

AS Merko Ehitus juhatus ja nõukogu on kinnitanud üle ettevõtetelised strateegilised arengusuunad ja pikaajalised finantseesmärgid perioodiks 2013 kuni 2018, milleks on:

2013-2018 perioodi keskmine omakapitali tootlus minimaalselt 10%

dividendimäär 50-70% aastakasumist

omakapitali osatähtsus varade mahust vähemalt 40%

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

2016. aastal täitis kontsern seatud pikaajalistest finantseesmärkidest dividendimäära ja omakapitali osatähtsuse varade mahust eesmärgid, kuid jäi alla keskmise omakapitali tootluse osas:

keskmine omakapitali tootlus 5,0%

dividendimäär 119% aastakasumist

omakapitali osatähtsus varade mahust 51,6%

PIKAAJALISTE FINANTSEESMÄRKIDE TÄITMINE PERIOODIL 2013-2016

	2016	2015	2014	2013	KESKMINE
Omakapitali tootlus (aastas)	5,0%	8,0%	10,1%	8,8%	8,0%
Dividendimäär	119%	90%	58%	70%	84%
Omakapitali osatähtsus varade mahust 31.12	51,6%	59,5%	51,0%	50,9%	53,3%

TEGEVUSARUANNE

JUHATUSE ESIMEHE KOMMENTAAR

Merko Ehituse 2016. aasta müügitulu püsis mullusel tasemel 252 miljoni euro juures, aasta puhaskasum oli 6,1 miljonit eurot. Kontsern jätkas korterite arenduse pikaajalise strateegia elluviimist, investeerides elamuarenduse valdkonda 73 miljonit eurot. Ettevõtte juhatus teeb ettepaneku maksta aktsionäridele dividendidena välja 119% eelmise aasta kasumist, mis moodustab 0,41 eurot aktsia kohta.

Kontserni juhtkonna hinnangul oli keeruline aasta, mil vaatamata aktiivsele elamuehitusele Baltimaade pealinnades ei toimunud kasvu ehitusturul tervikuna ning mitmendat aastat on madalseisus ka riiklikud investeringud infrastruktuuri objektidesse. Kontserni ettevõtete infrastruktuuri ehitusvaldkonna tegevusmaht jäi 2016. aastal selgelt alla ootuste, juhtkonna hinnangul pakutakse sellises turusituatsioonis kulude katmise nimel hangetel väga madalaid hindu ja ehitusturul tervikuna insenerirajatiste ehitusvõimekus ei arene. Merko Ehitus suutis tänu kasvule elamuarenduse ja eratellijatele hoonete ehituse valdkonnas hoida müügitulu mullusel tasemel, samas ei jää juhtkond rahule ehitusvaldkonna kasumlikkusega. Hoonete ehitushangetel on jätkuvalt väga tugev hinnakonkurents, mis viib marginaalid äärmiselt õhukeseks ning nii peatöövõtjad kui tellijad võtavad suuri riske. Juhtkonna hinnangul on järjest olulisem efektiivsus ja lepinguliste riskide maandamine. Kontserni 2016. aasta tulemusi mõjutas ka asjaolu, et mitme suure objekti ehitustööde käivitumine viibis ning saime nendega aktiivselt jätkata alles aasta lõpus.

2016. AASTA
KASUM ENNE MAKSE
7,3 MILJONIT EURO
MÜÜGITULU
252 MILJONIT EURO

Kontserni juhtkond kinnitab, et ettevõtte tahab Eestis hoida juhtivat positsiooni nii peatöövõtu turul kui korteriarenduses ja näeme kasumi parandamise võimalusi sisemises efektiivsuses. Samuti jätkatakse strateegiat kasvada väljaspool Eestit – kui täna on väljaspool Eestit ligikaudu 1/3 kontserni ärist, siis liigutakse selles suunas, et tulevikus oleks selle osakaal pool. Kuigi 2016. aastal Lätis ja Leedus teenitud ehitusvaldkonna müügitulu on mullusega võrreldes mõnevõrra langenud ja seda tulenevalt üksikute suurte objektide valmimisest 2015. aasta lõpus, on ettevõtte seal järk-järgult oma võimekust ja positsiooni peatöövõtu turul tugevdanud. Lätis ollakse konkurentsis enamikel nii era- kui riigisektori hangetel, Leedus on suurim turuosa rahvusvaheliste tellijate seas ja plaanitakse tulevikus aktiivsemalt osaleda ka riigihangetel. Norras on pikaajaline eesmärk ehitada üles võimekus suuremate objektide ehituseks ja võita tellijate usaldus kohaliku ettevõttena tegutsedes.

Kontserni 2016. aasta müügitulu oli 252,0 miljonit eurot, puhaskasum 6,1 miljonit eurot ja kasum enne makse 7,3 miljonit eurot. Neljanda kvartali müügitulu oli 78,6 miljonit eurot, puhaskasum 1,4 miljonit eurot ja kasum enne makse 1,6 miljonit eurot. 2016. aastal sõlmis kontsern uusi lepinguid kogumahu 202,4 miljonit eurot, sh neljandas kvartalis 61,9 miljonit eurot. Seisuga 31. detsember 2016 oli kontserni teostamata tööde jääk 269,6 miljonit eurot. Suuremate objektidena olid Merkol neljandas kvartalis Tallinnas töös T1 kaubanduskeskus, Maakri Kvartal, Telia peakontor WoHo kvartalis ning Lennujaama trammiliin, Lätis Riia Rahvusvahelise Lennujaama reisijate terminal ning Leedus Kauno/Algirdo büroopindadega elamukompleks Vilniuses.

Kinnisvaraarendus on kontsernile jätkuvalt oluline äri, moodustades 2016. aastal ligi 30% kontserni müügitulust. 2016. aastal investeeriti elamuarenduse valdkonda kokku ligi 73 miljonit eurot, sealhulgas 53,6 miljonit eurot korterite ehitusse ning 19,1 miljonit eurot uutesse kinnistutesse korteriarenduse pikaajalise strateegia kindlustamise eesmärgil. Neljandas kvartalis soetas Merko uued kinnistud nii Tallinna kui Vilniuse kesklinnas.

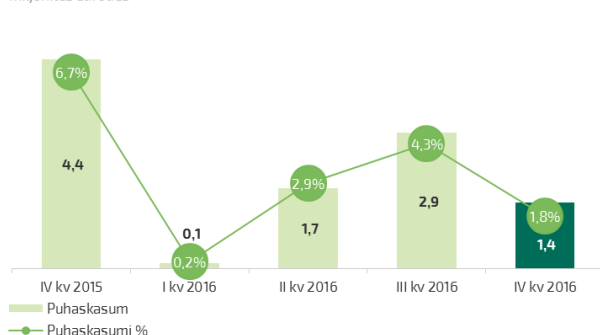
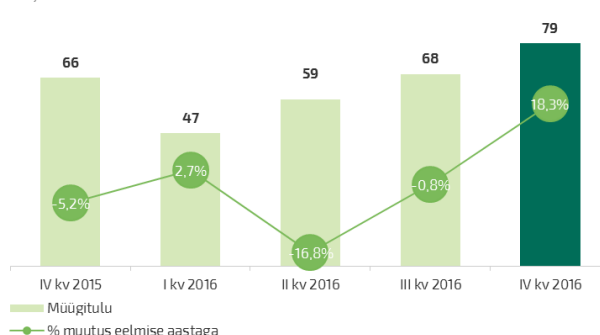
ETTEPANEK 2016. AASTA
DIVIDENDIDEKS
0,41 EURO AKTSIA KOHTA

Kontserni juhtkonna hinnangul on Tallinna ja Vilniuse korteriturg jätkuvalt heas seisus, Riia ei ole veel saavutanud oodatud aktiivsust, ent Merko on seal nõudluse kasvuks suhteliselt hästi positsioneeritud. Kokkuvõttes jääb juhtkond korterite müügi tulemustega rahule, korteristjad usaldavad ja väärtustavad jätkuvalt Merko brändi elukeskkonna ja korterite arendaja, ehitaja ja müüjana. Sõltuvalt turu arengutest plaanib Merko tänava Balti riikides alustada kokku ligikaudu 650–700 uue korteri ehitusega ning investeerida nii töösolevatesse projektidesse kui tänava käivitavatesse uutesse arendusprojektidesse suurusjärgus 45 miljonit eurot.

2016. aastal müüs kontsern 493 korterit kogumaksumusega 56,6 miljonit eurot (käibemaksuta) võrreldes 2015. aastal müüdud 403 korteri ja 61,4 miljoni euroga (käibemaksuta). Neljandas kvartalis müüdi 225 korterit kogumaksumusega 27,0 miljonit eurot (käibemaksuta). 2016. aastal alustas Merko 344 korteri ehitusega, millele lisanduvad 2017. aasta alguses käivitatud Galiezers ja Rinkties projektid kokku 216 korteriga. Suuremate arendusprojektidena on Merkol Tallinnas ehituses Tartu mnt 52, Noblessneri Kodusadama ja Paepargi kortermajad, Riias Skanstes Parks ja Gaiļezers ning Vilniuses Rinkties Urban.

AS Merko Ehitus juhatus teeb ettepaneku maksta aktsionäridele 2017. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 7,3 miljonit eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta), mis annab 2016. aasta dividendimääraks 119%. Kontserni juhatus on teinud ettepaneku maksta aktsionäridele dividende üle kehtiva dividendipoliitika määra, arvestades 2016. aasta omakapitali tootluse taset, kontserni investimisvõimekust ning ehitusturu kasvuperspektiive. Juhtkond ei ole siiski kaotanud lootust, et inseneriehituse hange te mahud tulevikus kasvavad, kuid ehituseni jõuavad need objektid ilmselt alates 2017. aasta teisest poolest või hiljem.

KOKKUVÕTE 12 KUU JA IV KVARTALI TULEMUSTEST

KONTSERNI PUHASKASUM
miljonites eurodesKONTSERNI MÜÜGITULU
miljonites eurodes

KASUMLIKKUS

2016. aasta 12 kuu puhaskasum oli 6,1 mln eurot (12 kuud 2015: 10,0 mln eurot), vähenedes 38,8% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga ning puhaskasumi marginaal vähenes 2,4%-ni (12 kuud 2015: 4,0%). IV kvartali puhaskasum oli 1,4 mln eurot (IV kvartal 2015: 4,4 mln eurot), olles aastases võrdluses 68,3% vähenenud. 2016. aasta 12 kuu kasum enne makse oli 7,3 mln eurot (12 kuud 2015: 11,7 mln eurot), mis andis maksustamiseelse kasumi marginaaliks 2,9% (12 kuud 2015: 4,7%). 2016. aasta IV kvartali kasum enne makse oli 1,6 mln eurot (IV kvartal 2015: 4,7 mln eurot).

MÜÜGITULU

2016. aasta 12 kuu müügitulu oli 252,0 mln eurot (12 kuud 2015: 251,0 mln eurot), olles suurenenud 0,4% võrreldes eelmise aastaga. IV kvartali müügitulu oli 78,6 mln eurot (IV kvartal 2015: 66,4 mln eurot). Väljaspool Eestit teenitud 12 kuu müügitulude osakaal moodustas 32% (12 kuud 2015: 38%) ning Eestis teenitud müügitulude osakaal on kasvanud 68%-ni (12 kuud 2015: 62%). 12 kuuga müüdnud korterite arv (493 tk, sh 21 korterit ühisprojektides) on suurenenud 22,3%, samas kui korterite müügitulu (56,6 mln eurot) on vähenenud 7,8% (12 kuud 2015: 403 tk, müügitulu 61,4 mln eurot).

RAHALINE POSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 33,5 mln eurot ning omakapital 122,8 mln eurot (51,6% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2015. aasta 31. detsembri seisuga olid vastavalt 39,9 mln eurot ning 125,7 mln eurot (59,5% bilansimahust). Seisuga 31. detsember 2016 oli kontserni netovõlg 12,5 mln eurot (31. detsember 2015: negatiivne 8,7 mln eurot).

TEOSTAMATA TÖÖDE JÄÄK

Seisuga 31. detsember 2016 kasvas kontserni teostamata tööde jääk 269,6 mln euron (31. detsember 2015: 246,9 mln eurot). 2016. aasta 12 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahu 202,4 mln eurot (12 kuud 2015: 247,0 mln eurot). IV kvartalis sõlmitud uute lepingute maht oli 61,9 mln eurot (IV kvartal 2015: 94,8 mln eurot).

ETTEPANEK DIVIDENDIDEKS

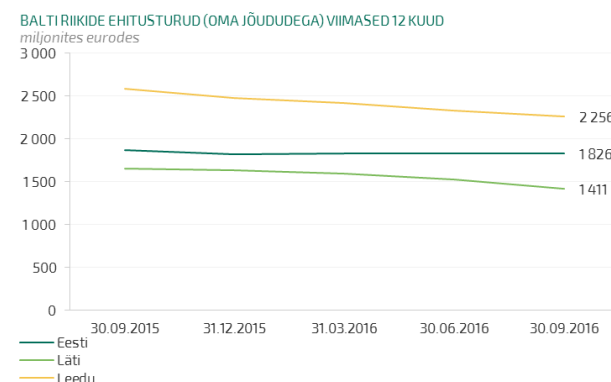
Juhatus teeb ettepaneku maksta aktsionäridele 2017. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta), mis annab 2016. aasta dividendimääraks 119%.

		12K 2016	12K 2015	MUUTUS	IV KV 2016	IV KV 2015	MUUTUS
Müügitulu	mln eurot	252,0	251,0	+0,4%	78,6	66,4	+18,3%
EBITDA	mln eurot	11,2	15,5	-27,7%	2,8	5,6	-49,8%
EBITDA marginaal	%	4,4	6,2	-28,0%	3,6	8,4	-57,5%
Ärikasum	mln eurot	7,7	12,5	-38,2%	1,6	4,9	-66,2%
Ärikasumimarginaal	%	3,1	5,0	-38,5%	2,1	7,3	-71,4%
Kasum enne makse	mln eurot	7,3	11,7	-37,7%	1,6	4,7	-66,5%
Kasum enne makse marginaal	%	2,9	4,7	-38,0%	2,0	7,0	-71,6%
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	mln eurot	6,1	10,0	-38,8%	1,4	4,4	-68,3%
Puhaskasumimarginaal	%	2,4	4,0	-39,0%	1,8	6,7	-73,2%
Puhaskasum aktsia kohta	eurot	0,35	0,56	-38,8%	0,08	0,25	-68,3%
		31.12.2016		31.12.2015	MUUTUS		
Omakapitali tootlus (aastas)	%	5,0		8,0	-37,7%		
Omakapitali määr	%	51,6		59,5	-13,3%		
Teostamata tööde jääk	mln eurot	269,6		246,9	+9,2%		
Varad kokku	mln eurot	237,8		211,1	+12,7%		
Töötajate arv	inimest	797		791	+0,8%		

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 35.

2016. AASTA 12 KUUL EHTUSTURGU ENIM MÕJUTANUD TEGURID

2016. aasta oli Baltikumis ehitussektoris keeruline aasta. Vaatamata aktiivsele elamuehitusele Balti riikide pealinnades, olid peatöövõtjate uute ehitustellimuste mahud jätkuvalt madalseisus, seda nii infrastruktuuri kui äri- ja avalike hoonete osas. Ehitusturu maht tasakaalustus eelkõige Tallinnas ja Vilniuses aktiivse elamuehituse arvelt, kuid ei anna oluliselt rohkem tööd suurtele peatöövõtjatele, kes antud vallas konkureerivad oma arendustega sageli võimalike väike arendajatega. Ehitussektori lähituleviku arengut mõjutab avaliku sektori poolsete tellimuste aktiivsus, sest on näha, et eratellimuste mahu osas kasvu ei ole. Samas on näha märke, et oodatust aeglasem avaliku sektori poolne EL-i eelarveperioodi raames rahastatavate ehitusprojektide ettevalmistamine ning hangete väljakuulutamise on vaikselt hoogu kogumas.



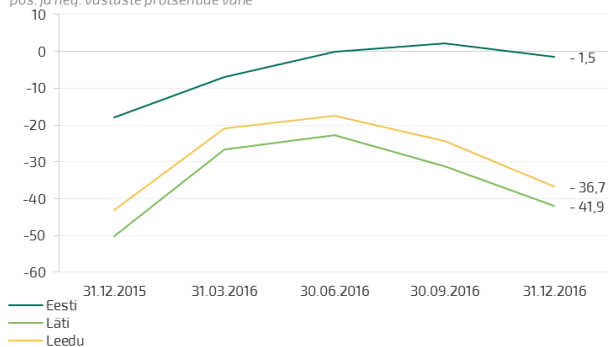
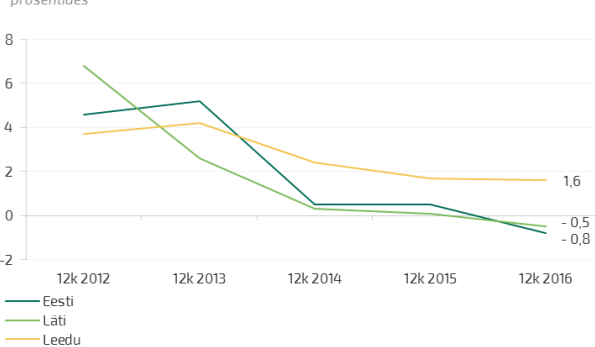
Allikas: Kohalikud statistikaametid

Sellises turuolukorras panustab Merko jätkuvalt rohkem erakapitali investeringutele tootmis-, logistika- ja muu ärikinnisvara valdkonnas, mis samas ei kompenseeri riiklike tellimustest tekkinud puudujääki ehitusturul üldisena. Vastavalt avalike sektori hankijate plaanidele prognoosime, et uusi riigihankeid sh EL-i vahenditega finantseeritavaid projekte hakatakse rohkem korraldama alates 2017. aasta algusest ning need jõuavad ehituse faasi alates 2017. aasta teisest poolest või 2018. aasta alguses. Samas on hangete käivitamise plaanid viimastel aastatel pidevalt edasi lükkunud. Avaliku sektori tellimused võimaldaksid tasakaalustada ehitusturu mahtude suurt kõikumist ja toetada investeringuid ehitussektori arengusse – nii inimestesse kui tehnoloogiasse. Kõigis kolmes Balti riigis on täna Merko prioriteediks koostöö eratellijatega, kellele tahame pakkuda terviklikku projekteerimis- ja ehitusteenust, kvaliteetseid ja optimaalseid ehituslahendusi, efektiivset ehitusprotsessi ja kindlust objektide tähtaegse valmimise osas.

Uute ehitustellimuste madalseis Balti riikides ja sellest tulenev hinnakonkurentsi suurenemine on survestanud ehituse peatöövõtjate hinnapakkumisi ja sundinud võtma suuremaid riske. Oleme täheldanud, et tellijate poolt läbi viidud hangetel on hinnakonkurentsi aina tihenemine ning riskid suurenenud, seda nii peatöövõtjate kui tellijate jaoks. Turul tehakse jätkuvalt agressiivseid pakkumisi, panustades sisendhindade langusele või projektlahenduste muudatustele, mis ei pruugi aga realiseeruda, eriti arvestades lähiaastatel oodatavat ehitusturu mahtude suurenemist. Eeltoodust tulenevalt on suurenenud tellijate otsesed ning kaudsed riskid (sh oht saada ootustele mittevastav ehitus, töövõtjate rahalised raskused ja nendest tingitud projekti valmimise venimine, poolte vahel võimalike projektis ette tulevate muudatuste ja lisatööde kompenseerimisest tekkivad vaidlused), mida soodsa hinna valguses kohati ei tajuta. Positiivsena võib välja tuua, et üha enam kaaluvad mitmed eratellijad pelgalt ehituslepingute asemel projekteerimis- ja ehituslepingute sõlmimist – professionaalne kogu ehitusprotsessi kui terviku eest vastutav partner tagab kindlamalt ootustele vastava ehitise. Samuti on positiivne ehituse infomudeli (BIM) kasutusala jätkuv laienemine ehitusprotsessis.

Võttes arvesse Balti riikide ehitusturu suhteliselt nõrku kasvuväljavaateid ja majanduskeskkonda tervikuna, ei prognoosi me lähiajal suuri muutusi ehituse sisendhindade tasemes. Ajutine surve sisendhindadele võib tekkida aga olukorras, kus samaaegselt on töös mitmeid suuremaid ehitusobjekte. Välistatud ei ole ka sisendhindade ootamatud kõikumised tulenevalt maailmamajanduses toimuvast. Ehitushinnaindeks langes 2016. aasta 12 kuul võrreldes 2015. aasta sama perioodi keskmisega nii Eestis (-0,8%) kui Lätis (-0,5%), samas kui Leedus pöördus ehitushinnaindeks tõusule (+1,6%). Ehitushinnakomponentidest jätkas kõigis Balti riikides tõusu tööjõud, mis Lätis ja Leedus on mõnevõrra suurema osakaaluga kui Eestis. Ehitusmaterjalide hinnakomponendid langesid aastaga kõigis Balti riikides samas kui ehitusmasinate hinnakomponendid liikusid riigiti erisuunaliselt – Eestis langes, Leedus püsis sisuliselt samal tasemel ning Lätis tõusis.

Ehituse kindlustunde indikaatorite tase on kõigis kolmes Balti riigis jätkuvalt madal. Kui Eestis on seis mõõdukalt madalam kui 2016. aasta III kvartali lõpus, siis Lätis ja Leedus olukord kvartaliga veidi enam halvenenud. Kindlustunde viis miinusesse eelkõige sesoonsusest tingitud talvise madalahooaja algus ehituses. Suures plaanis on kindlustunne jätkuvalt miinuses tulenevalt ebapiisavast nõudlusest, mis on suures osas seotud infrastruktuuri investeeringute vähesusega. Samas avaldab kindlustunde mõningast positiivset mõju hoonete, sealhulgas korterelamute ehitus, kus täna on ehitusettevõtete portfellis rohkem töid ees. Eestis on viimastel kvartalitel hakanud kindlustunnet täiendavalt vaikselt mõjutama kvalifitseeritud tööjõu puudus. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga tõusid 2016. aasta detsembris kõigi Balti riikide ehituse kindlustunde indikaatorite tasemed: Eestis enim 16,5 punkti -1,5 punktini (detsember 2015: -18,0 punkti), Lätis 8,4 punkti -41,9 punktini (detsember 2015: -50,3 punkti) ja Leedus 6,4 punkti -36,7 punktini (detsember 2015: -43,1).

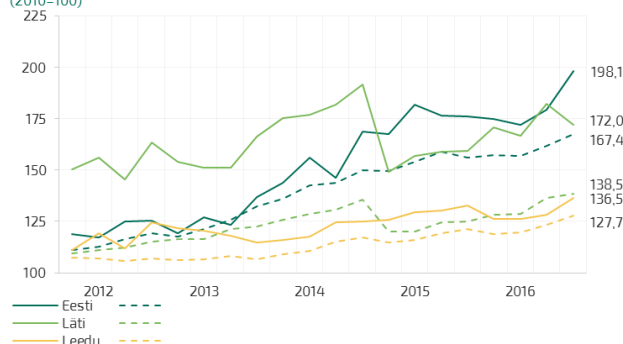
EHITUSE KINDLUSTUNDE INDIKAATOR
 pos. ja neg. vastuste protsentide vahe

EHITUSHINNAINDEKSI 12 KUU MUUTUS
 protsentides


Allikas: Euroopa Komisjoni majandus- ja rahandusküsimuste peadirektoraat / Kohalikud statistikaametid.

Olukord Tallinna ja Vilniuse korteriturul on käesoleva aasta jooksul jätkanud stabiliseerumist. Riias on korteriturg jätkuvalt suhteliselt väheaktiivne, kuigi suurenenud aktiivsuse ilmingutega. Suurenenud korterite pakkumine peamiselt Tallinnas ja Vilniuses on toonud kaasa klientide ootuste kasvu hinnasoodustusteks ning mõningase müügiperioodide pikenemise osades projektides.

Korterite arendajad on jätkuvalt käivitamas uusi arendusprojekte kõigi kolme Balti riigi pealinnades (Riias küll suhteliselt vähem), mis on suurendanud uute korterite pakkumist. Uusarenduste korterite hinnad on eelkõige Eestis aga ka Leedus stabiliseerunud, mida peegeldavad ka vastavad riikide uusehitiste eluasemete hinnaindeksite kõverad (vt graafikut). Lisaks on oluline rõhutada, et uusarenduste hindade volatiilsus on Balti riikides olnud keskmiselt mõnevõrra suurem ja tihti ka erisuunaline kui hindade liikumine korteriturul üldiselt, kuna see sõltub oluliselt suuremal määral valminud ja klientidele üle antud üksikute arendusprojektide valmimise ajast ja hinnatasemest.

Norra ehitusturg tervikuna on jätkuvalt aktiivne. Elukondliku kinnisvara turul püsib tugev nõudlus suuremates linnades, samas peab arvestama, et riigi siseselt on regionaalsed erinevused suured – peamine uute elamute ehitustegevus on siiski kontsentreeritud pealinna Oslo regiooni, kus nõudlus on tugev, kuid pakkumise taset pidurdab uute projektide pikk ettevalmistusperiood. Avalike hoonete ehituse vallas on turg hea ning ärihoonete ehituse osas püsib turg mõõdukalt stabiilne, kuid negatiivse väljavaatega tulenevalt langenud tööhõivest ja vähenenud tarbimisest. Inseneriehituse valdkonna projektide osakaal ehitusturul on jätkuvalt kasvamas, eelkõige tulenevalt suurtest avalikest investeeringutest taristuprojektidesse.

UUTE JA KÕIGI (punktirjoon) EHITISTE KVARTAALNE ELUASEME HINNAINDEKS
 (2010=100)


Allikas: Eurostat



RIIA MEŽCIEMS'I PIIRKONNA „GAIĻEZERS'I MAJADE" KORTERIARENDUSPROJEKT HÕLMAB KUUTE KORTERMAJA 192 KORTERIGA LĪDUMA, GAIĻEZERA JA HIPOKRĀTA TĀNAVATE VAHELISEL ALAL.

MAJANDUSTULEMUSED

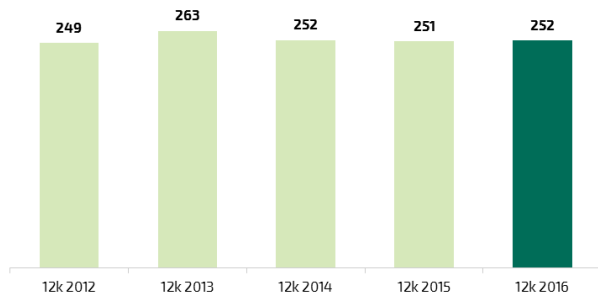
ÄRITEGEVUS

Kontserni olulisemad näitajad (miljonites eurodes)

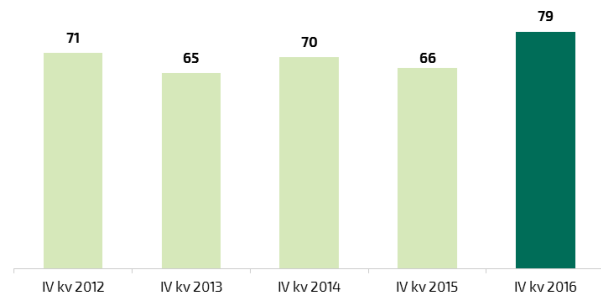
	12K 2016	12K 2015	IV KV 2016	IV KV 2015
Müügitulu				
Eesti ehitusteenus	122,4	108,6	34,2	28,6
Muude koduturgude ehitusteenus	52,7	72,0	12,5	13,1
Kinnisvaraarendus	76,9	70,4	31,9	24,7
Müügitulu kokku	252,0	251,0	78,6	66,4
EBITDA	11,2	15,5	2,8	5,6
Ärikasum (EBIT)	7,7	12,5	1,6	4,9
Kasum enne makse (PBT)	7,3	11,7	1,6	4,7
Puhaskasum				
emaettevõtte omanike osa	6,1	10,0	1,4	4,4
mittekontrolliva osaluse osa	(0,1)	(0,2)	(0,1)	(0,1)
Puhaskasum kokku	6,0	9,8	1,3	4,3
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,35	0,56	0,08	0,25
Rahalised vahendid perioodi lõpus	33,5	39,9	33,5	39,9

MÜÜGITULU JA ÄRIKASUM

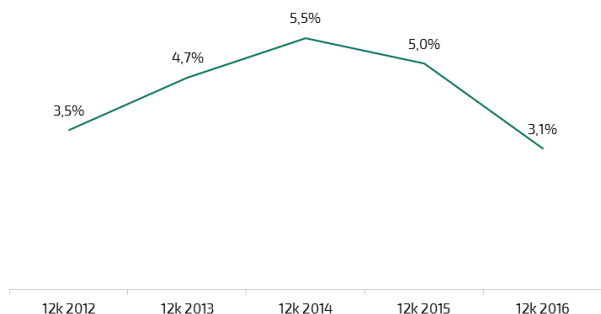
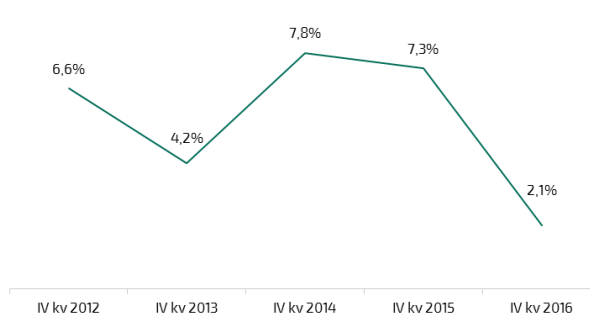
KONTSERNI MÜÜGITULU
miljonites eurodes



KONTSERNI KVARTAALNE MÜÜGITULU
miljonites eurodes



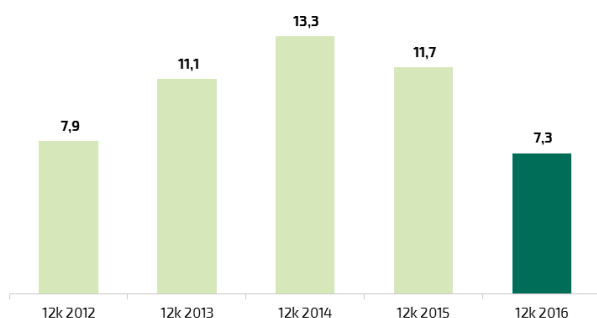
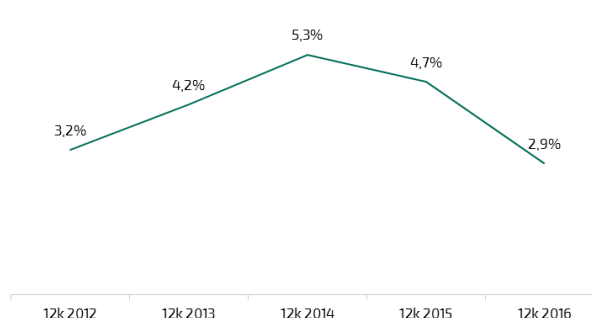
Merko Ehitus kontserni 2016. aasta 12 kuu müügitulu oli 252,0 mln eurot (2015. aasta 12 kuud: 251,0 mln eurot). Perioodi müügituludest teeniti Eesti ehitusteenuse segmendis 48,6%, muude koduturgude ehitusteenuse segmendis 20,9% ning kinnisvaraarenduse valdkonnas 30,5% (2015. aasta 12 kuuga: Eesti ehitusteenuse segmendis 43,3%, muude koduturgude ehitusteenuse segmendis 28,7% ning kinnisvaraarenduse valdkonnas 28,0%). Võrrelduna 2015. aasta 12 kuuga on kontserni müügitulu sisuliselt samal tasemel. Müügitulu jäi alla juhtkonna ootustele peamiselt tingituna suuremamahuliste objekti oodatust mõnevõrra aeglasemast käivitumisest aasta esimesel poolel. Seda eelkõige tulenevalt tellijapoolsetest asjaoludest, kus projekteerimistööd ja sellega seotud kooskõlastused ei olnud mitmel projektil üle Baltikumi võimaldanud oodatud tempos ehitustööd käivitada ja ka üldiselt väiksemast suuremamahuliste objektide hulgast kui oli võrdlusperioodil. Võrreldes eelmise aasta 12 kuuga on 2016. aasta 12 kuu muude koduturgude ehitusteenuse müügitulude osakaal kontserni müügituludes vähenenud 28,7%lt 20,9%le ning Eesti ehitusteenuse segmendi osakaal suurenenud 43,3%lt 48,6%le. 2016. aasta IV kvartali müügitulu, vaatamata üldisele jätkuvale Balti ehitusturu langusele, oli 78,6 mln eurot, mis on suurenenud 18,3% võrreldes 2015. aasta IV kvartaliga (2015. aasta IV kv: 66,4 mln eurot). Peamised muutused müügitulude struktuuris võrreldes eelmise aasta sama perioodiga seisnevad Eesti ehitusteenuste üldehituse objektide müügitulude kasvus ning kinnisvaraarenduse segmendis olevate ühisprojektide ehitusteenuse müügitulu ning kinnistute müügitulu ühekordses kasvus. Müügitulud on vähenenud Eesti ehitusteenuste segmendi insenerehituse objektide osas ja muude koduturgude ehitusteenuse segmendis. Nimetatud trend on olnud kontserni jaoks ootuspärane arvestades kontserni sõlmitud lepingute portfelli jaotust 2015. aasta lõpu seisuga ning uute ehitustellimuste madalseisu Lätis ja Leedus. Kontserni käibesse on sel aastal lisandunud ka Norrast teenitud müügitulu.

KONTSERNI ÄRIKASUMIMARGINAAL
protsentidesKONTSERNI KVARTAALNE ÄRIKASUMIMARGINAAL
protsentides

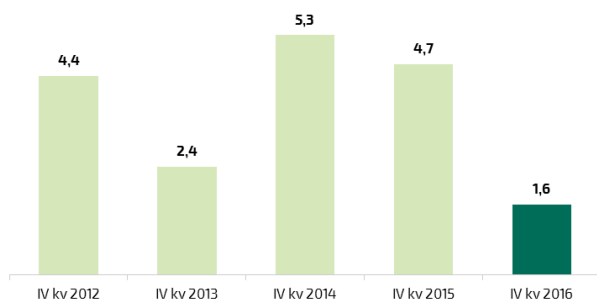
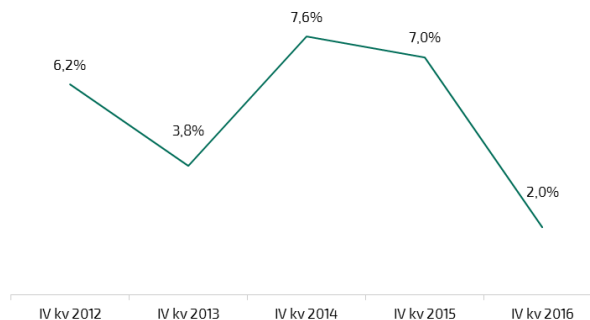
2016. aasta 12 kuuga teenis kontsern arendus- ja ehitustegevusest ärikasumit 7,7 mln eurot (2015. aasta 12 kuuga: 12,5 mln eurot) ning IV kvartalis 1,6 mln eurot (2015. aasta IV kvartal: 4,9 mln eurot). 12 kuu ärikasumimarginaal (3,1%) on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 1,9 pp võrra vähenenud (2015. aasta 12 kuud: 5,0%). Kontserni eesmärk on nii Eesti kui muude koduturgude ehitusteenuse valdkondades kasumlikkuse säilitamine vaatamata ehitusturul üldiselt valitsevale konkurentsiolukorrale ja müügimahtude vähenemisele varasemalt kõrgema kasumlikkusega insenerehituse projektide osas, mida on toetanud mõningane sisendhindade langus, mis aga ei pruugi jätkuda. Arvestades Eesti turu väiksust, on tänases olukorras kus samaaegselt on käivitunud 4-6 suuremahulist hoonete ehituse projekti, alltöövõtjatel kohati piiratud võimekus töid teostada või teha seda mõistlikel tingimustel, mis omakorda survestab peatöövõtjate marginaale. Ärikasumi marginaali on teiselt poolt positiivselt mõjutanud kinnisvaraarenduse valdkonnas olevate korterite müügi kasumlikkuse mõningane taastumine, mis sõltub olulisel määral iga konkreetse projekti kogukuludes olevast maa hinnast ja on projektiti erinev. Ärikasumi taset võrreldes eelmise aastaga on mõjutanud täiendavalt suuremad turustus- ja üldhalduskulud, mis on peamiselt tingitud lisandunud Norra tegevusest, kus kontsern investeerib projektijuhtimise süsteemi ülesehitamise võimekusse, loomaks eeldused järgnevatel aastatel suuremate peatöövõtu lepinguteni jõudmiseks. Lisaks suurenesid turustus- ja üldhalduskulud Lätis tulenevalt projektide vähesusest tingitud meeskonna hoidmiseks tehtud kuludest ning Leedus tulenevalt osade kulude klassifitseerimise muutmisest.

Projektide vähesus ning tihe konkurentsiosukord ehitussektoris on jätkuvalt suureks väljakutseks, hoidmaks olemasolevat ärikasumi taset kõikides segmentides. Kõigis kolmes Balti riigis on ehitusteenuste valdkonnas hangetel osalevate ettevõtete arv kõrge ning alapakkumiste risk suur.

KASUM ENNE MAKSE JA PUHASKASUM

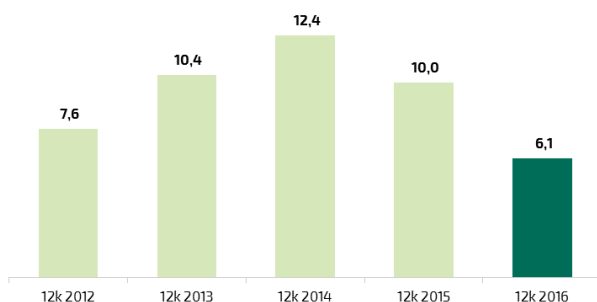
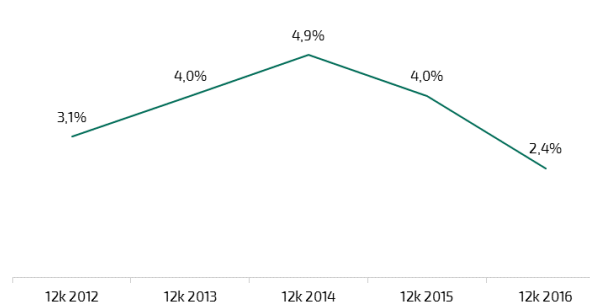
KONTSERNI KASUM ENNE MAKSE
miljonites eurodesKONTSERNI KASUM ENNE MAKSE MARGINAAL
protsentides

Kontserni 2016. aasta 12 kuu kasum enne maksustamist oli 7,3 mln eurot (2015. aasta 12 kuud: 11,7 mln eurot) ning emaettevõtte omanike puhaskasum 6,1 mln eurot (2015. aasta 12 kuud: 10,0 mln eurot). Kontserni kasum enne makse marginaal oli 2,9% (2015. aasta 12 kuud: 4,7%) ning puhaskasumimarginaal oli 2,4% (2015. aasta 12 kuud: 4,0%). Nii kontserni maksude-eelne kasum (7,3 mln eurot) kui kasum enne makse marginaal (2,9%) on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud (2015. aasta 12 kuud: vastavalt 11,7 mln eurot ja 4,7%).

KONTSERNI KVARTAALNE KASUM ENNE MAKSE
miljonites eurodesKONTSERNI KVARTAALNE KASUM ENNE MAKSE MARGINAAL
protsentides

2016. aasta IV kvartali maksude-eelne kasum oli 1,6 mln eurot ning puhaskasum 1,4 mln eurot võrreldes 4,7 mln euro suuruse maksude-eelse kasumi ja 4,4 mln euro suuruse puhaskasumiga samal perioodil eelmisel aastal. Analoogselt 2016. aasta 12 kuule on ka kontserni kvartaalne maksude-eelne kasum (1,6 mln eurot) ja kasum enne makse marginaal (2,0%) võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud (2015. aasta IV kvartal: 4,7 mln eurot ja 7,0%).

2016. aasta II kvartalis maksis kontsern dividende summas 9,0 mln eurot, millelt tekkis täiendav tulumaksukulu summas 0,6 mln eurot. Olukord oli analoogne 2015. aasta II kvartalis, mil kontsern maksis dividende summas 7,3 mln eurot, millelt tekkis täiendav tulumaksukulu summas 0,9 mln eurot.

KONTSERNI PUHASKASUM
miljonites eurodesKONTSERNI PUHASKASUMIMARGINAAL
protsentides

ÄRISEGMENTID

Kontsern tegutseb peamiselt Eesti, Läti ja Leedu turul oma tütarettevõtete kaudu. Alates 2016. aasta I kvartalist on kontsern läbi enamusosaluse ostu loonud aluse Norra turule sisenemiseks. Olenevalt riigist pakub kontsern ehitusteenuseid ja kinnisvara arenduse teenuseid järgmiste ärisegmentide lõikes: Eesti ehitusteenus (sh projektipõhiselt Soomes osutatud ehitusteenus), muude koduturgude ehitusteenus (sh Lätis, Leedus ja Norras osutatud ehitusteenus) ning kinnisvaraarendus. Kontserni ärisegmentide struktuur vastab kontserni juhtimisstruktuurile, vaata lisaks leheküljel 30 toodud detailsemat juhtimisstruktuuri.



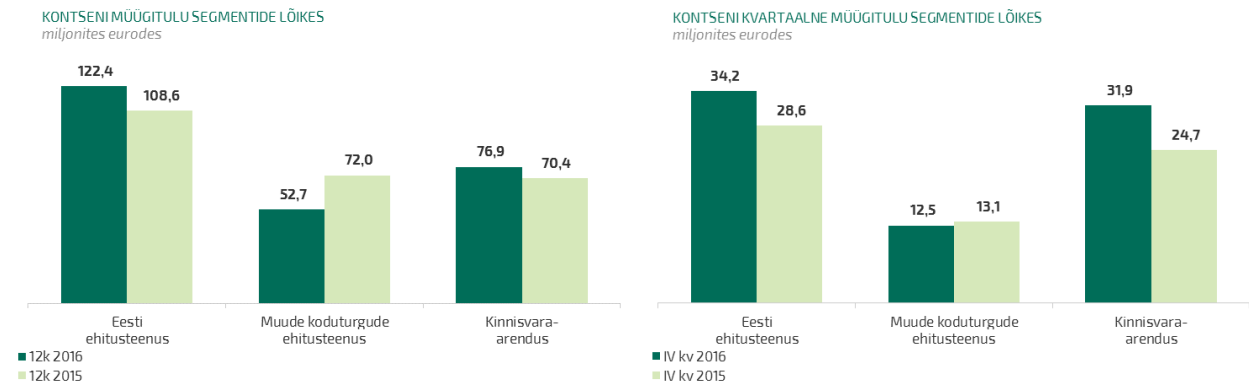
Eesti ehitusteenuste (sh projektipõhiselt Soomes osutatud ehitusteenus) ning muude koduturgude ehitusteenuste (sh Lätis, Leedus ja Norras osutatud ehitusteenus) segmentid hõlmavad kõiki vastavate riikide ehitusprojekte:

- Üldehituse vallas pakub kontsern erinevate hoonete ehitust alates äri- ja büroohoonetest, kaubandus- ja meelelahutuskeskustest kuni avalike ja elukondlike ning spetsiifiliste tööstushooneteni. Kontserni ettevõtted pakuvad ehituse peatöövõtu raames strateegilist nõustamist ja kvaliteetset terviklahendust vastavalt tellija vajadustele: ettevalmistus, projekteerimine, ehitus, sisustus ja garantiaegne teenindus. Üldehitusvaldkonnas tegutseb kontsern kõigis kolmes Balti riigis ja alates 2016. aasta I kvartalist ka Norras.

- Inseneriehituse projektidest ehitab kontsern sadama-, jäätmekäitlus- ning teerajatisi (sillad, tunnelid, viaduktid, teed), kuni 330 kV elektriehituse objekte, erinevaid keskkonnakaitselisi rajatisi, joogi- ja reoveepuhasteid, nii lahtisel kui kinnisel meetodil ehitatud vee- ja kanalisatsioonitorustikke ning muid erinevaid inseneritehnilisi objekte. Inseneriehituse keerukad ja unikaalsed objektid eeldavad spetsiifilisi teadmisi ning head koostööd tellija ja kohalike omavalitsustega. Antud valdkonnas tegutseb kontsern Eestis ja Lätis.
- Teedeehituse valdkonnas teostatakse teedeehitust koos sinna juurde kuuluva infrastruktuuri rajamisega, lisaks teehoiutöid ja hooldusremonti. Teedeehitusvaldkonnas tegutseb kontsern ainult Eestis.

Kinnisvaraarendus põhineb kontserni omanduses oleva kinnisvara arendusel, hõlmates korteriprojektide arendust, pikaajalisi kinnisvarainvesteeringuid ning äriotstarbelisi kinnisvaraprojekte, vähesel määral ka kinnisvara hooldust ja renti. Antud segmendis kajastab kontsern kõikides erinevates riikides arendatavaid projekte.

KONTSERNI MÜÜGITULU TEGEVUSVALDKONDADE LÖIKES



EESTI EHITUSTEENUS

Eesti ehitusteenuse segment hõlmab erinevaid teenuseid nii üld-, insener- (sealhulgas elektri- ja välisvõrkude ehitus) kui ka teedeehituse valdkonnas ning projektipõhiselt osutatud ehitusteenust Soomes.

miljonites eurodes

	12K 2016	12K 2015	MUUTUS	IV KV 2016	IV KV 2015	MUUTUS
Müügitulu	122,4	108,6	+12,7%	34,2	28,6	+19,6%
Osakaal kogu müügitulust	48,6%	43,3%	+12,2%	43,5%	43,0%	+1,2%
Brutokasum	7,6	10,4	-26,6%	0,5	2,7	-82,7%
Brutokasumimarginaal	6,2%	9,6%	-34,8%	1,4%	9,5%	-85,6%

2016. aasta 12 kuu Eesti ehitusteenuste müügitulu oli 122,4 mln eurot (12 kuud 2015: 108,6 mln eurot), olles 12,7% kõrgem võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. 2016. aasta 12 kuu tulemus sisaldab 0,6 mln eurot (12 kuud 2015: 2,8 mln eurot) müügitulu Soome ehitustööde projektidest. Müügitulu maht on selgelt langenud inseneriehituse valdkonnas ja kasvanud üldehituse osas. Segmendi müügitulu suurenemist on mõjutanud eelkõige mitmed 2015. aastal alustatud suuremahulised üldehitusobjektid. 2016. aasta 12 kuu löikes moodustas Eesti ehitusteenuse valdkonna müügitulu jätkuvalt suurima osa, 48,6% kontserni müügituludest, olles aastases võrdluses 12,2% kasvanud.

Eesti ehitusteenuste valdkonnas teenis kontsern 12 kuu löikes brutokasumit 7,6 mln eurot (12 kuud 2015: 10,4 mln eurot). 2016. aasta 12 kuu Eesti ehitusteenuste segmendi brutomarginaal 6,2% on ca 1/3 võõra väiksem kui 2015. aasta 12 kuu võrreldav number (9,6%), mis on peamiselt tingitud inseneriehitusvaldkonna projektide vähesusest aga ka tihedast konkurentsist üldehituse valdkonnas. Hoolimata Eesti ehitusteenuste turul valitsevast tihedast konkurentsiolekorrast, kus uutel hangetel, seda just riigihangetel, ei ole Eestis uusi lepinguid oodatud mahus sõlmitud ja ehitusturu mahud on vähenenud, ei pea me seda rahuldavaks tulemuseks. Jälgime pidevalt kriitiliselt töös olevate projektide mahtude muutust ja tegeleme pidevalt sisemiste projektijuhtimise protsesside efektiivsuse parendamisega. Oleme vähendanud ja kontserni siseselt ümber paigutanud koosseise ning teinud ettevalmistusi hoidmaks võimalikult efektiivset kulubaasi eesmärgiga reageerida turu täiendavatele võimalikele muutustele.

Suuremate objektidena olid IV kvartalis Eesti ehitusteenuse valdkonnas Tallinnas töös Mustamäe tee 3 büroohoone, Maakri Kvartali ärihoonete, Tallink Tennisekeskuse, BAUHAUS kaubamaja, T1 kaubanduskeskuse ja Poordi tn. 1 elu- ja ärihoone projekteerimis- ja ehitustööd, Lennujaama trammiliini taristu ehitustööd, Vanasadama kai nr. 5 reisijate galerii ehitustööd ja Vene-Balti sadama kaide 6-7 rekonstrueerimine. Lisaks omasid olulist osakaalu Viru-Jalaväepataljoni tehnikapargi hoonete ja rajatiste, Tallinna ringtee Juuliku liiklussõlme ja teelõigu ehitustööd ning Tallinna linna hoolduslepingust tulenevad teehoiutööd.

MUUDE KODUTURGUDE E HITUSTEENUS

Muude koduturgude ehitusteenuse valdkond hõlmab üldehitustööde teostamist Lätis, Leedus ja alates 2016. aasta I kvartalist ka Norras ning lisaks insenerehitustööde pakkumist Lätis.

miljonites eurodes

	12K 2016	12K 2015	MUUTUS	IV KV 2016	IV KV 2015	MUUTUS
Müügitulu	52,7	72,0	-26,8%	12,5	13,1	-4,4%
Osakaal kogu müügitulust	20,9%	28,7%	-27,1%	16,0%	19,8%	-19,2%
Brutokasum	2,2	4,8	-55,0%	0,3	2,3	-86,9%
Brutokasumimarginaal	4,1%	6,7%	-38,5%	2,4%	17,4%	-86,3%

Muude koduturgude ehitusteenuse valdkonna müügitulu oli 2016. aasta 12 kuul 52,7 mln eurot (12 kuud 2015: 72,0 mln eurot), mis on võrreldes 2015. aasta 12 kuuga 26,8% vähenenud. Kui 2015. aastal 12 kuul oli muude koduturgude ehitusteenuse valdkonna osakaal kontserni müügituludest 28,7%, siis käesoleva aasta 12 kuuga on see vähenenud 20,9%ni. Nimetatud osakaalu muutus on olnud ootuspärane, arvestades Lätis ja Leedus 2015. aastal sõlmitud väiksemat uute lepingute mahtu ning 2015. aasta võrdlusbaasi, kus Lätis valmis mitu suuremahulist projekti nagu Liepaja kontserdimaja ja Polipaks NT tootmis- ja logistikakeskus.

Muude koduturgude ehitusteenuse segmenti 12 kuu brutokasum oli 2,2 mln eurot (12 kuud 2015: 4,8 mln eurot) ja brutokasumimarginaal 4,1% (12 kuud 2015: 6,7%), mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud 38,5%. Merko strateegiline positsioon Lätis on täna tugev, oleme jõudnud juhtivate peatöövõtjate hulka ning näeme võimalusi ärimahtude kasvuks. Leedus jätkame strateegilist plaani keskenduda eelkõige välistellijatele, kes moodustavad valdava osa kontserni Leedu ehituslepingute portfelist. Norras on kontsernil töös väiksemahulised lepingud, kuid töötame aktiivselt projektijuhtimisvõimekuse ja süsteemide ülesehitamisega, et jõuda järgmistel aastatel suuremate peatöövõtu lepinguteni. Kontserni jätkuv fookus on müügitulude suurendamisel väljaspool Eestit.

Suuremate objektidena olid IV kvartalis muude koduturgude ehitusteenuse valdkonnas töös Kauno/Algirdo büroopindadega elamukompleksi ehitustööd Vilniuses, Riia Rahvusvahelise Lennujaama reisijate terminali teise etapi ehitustööd, Magdalēna nami korterarenduse ja Kaļķu 20 korterelamu ehitustööd Riias.

KINNISVARAARENDUS

Kinnisvaraarenduse segment hõlmab elamuehitust, korteriprojektide arendust, pikaajalisi kinnisvarainvesteeringuid ning äriotstarbelisi kinnisvaraprojekte kõikides kontserni poolt täna tegutsevates asukohariikides.

miljonites eurodes

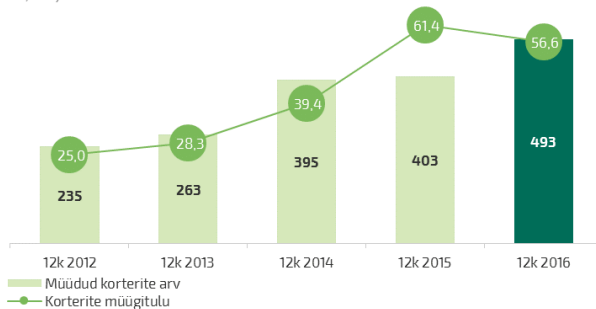
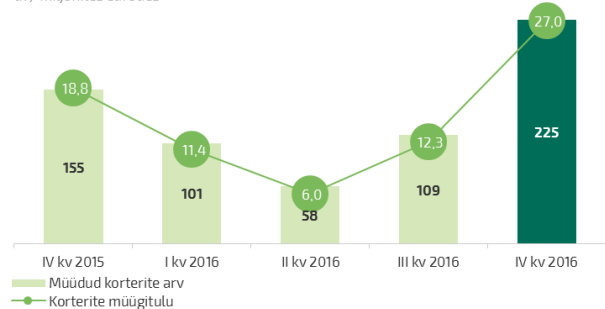
	12K 2016	12K 2015	MUUTUS	IV KV 2016	IV KV 2015	MUUTUS
Müügitulu	76,9	70,4	+9,2%	31,9	24,7	+28,7%
Osakaal kogu müügitulust	30,5%	28,0%	+8,8%	40,5%	37,2%	+8,9%
Brutokasum	9,2	7,8	+18,8%	4,2	2,7	+58,5%
Brutokasumimarginaal	12,0%	11,0%	+8,8%	13,4%	10,9%	+23,1%

2016. aasta 12 kuuga müüs kontsern 493 korterit (sh 21 korterit ühisprojektides) kogumaksumusega 56,6 mln eurot (käibemaksuta), võrreldes 2015. aasta 12 kuuga müüdud 403 korteri ja 61,4 mln euroga. 2016. aasta IV kvartalis müüdi 225 korterit (sh 21 korterit ühisprojektides) kogumaksumusega 27,0 mln eurot (käibemaksuta), (2015. aasta IV kvartal vastavalt: 155 korterit ja 18,8 mln eurot). Kinnistute müügist on kontsern 2016. aasta 12 kuuga teeninud müügitulu 9,2 mln eurot (2015. aasta 12 kuud: 6,6 mln eurot). 2016. aasta IV kvartali müügitulu kinnistutest oli 0,5 mln eurot (2015. aasta IV kvartal: 4,4 mln eurot). Ühisettevõtete arenduses olevate projektide ehitusteenusest on kontsern 2016. aasta 12 kuuga teeninud müügitulu 7,7 mln eurot (2015. aasta 12 kuud: 0,5 mln eurot). 2016. aasta IV kvartali müügitulu ühisettevõtete arenduses olevate projektide ehitusteenusest oli 2,4 mln eurot (2015. aasta IV kvartal: 0,3 mln eurot).

Kuigi 2016. aasta 12 kuu kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulud on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 9,2% kasvanud, on hoolimata ca 1/5 võrra suuremast müüdud korterite arvust tulu korterite müügist ligi 10% võrra vähenenud. Nimetatud vähenemise taga on eeskätt võrdlusperioodil ühe keskmisest eksklusiivsema arendusprojekti korterite müük, kus müügihind korteri kohta oli kõrgem võrreldes 2016. aastal realiseeritud korteritega. Müüdud korterite arv on kontsernil ootuspärane, aasta lõpus suutsime lahendada ka ametkondlikud takistused kasutuslubade väljastamisega Lätis ja Leedus, mis võimaldas ostjatele üle anda rohkem müüdud kortereid kui III kvartali lõpus eeldasime.

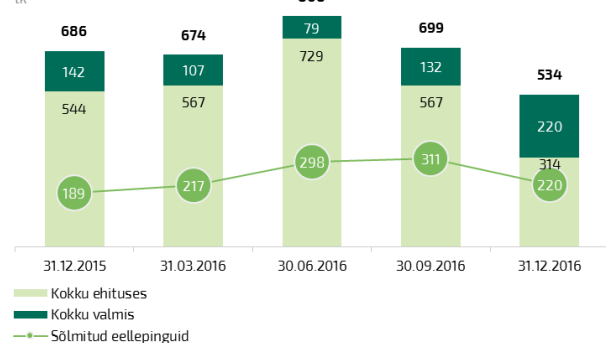
Kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulu moodustas 2016. aasta 12 kuul ootuspäraselt 30,5% kontserni kogutuludest (2015. aasta 12 kuud: 28,0%), olles aastaga 8,8% kasvanud.

Kinnisvaraarenduse segmendi 12 kuu brutokasum oli 9,2 mln eurot (12 kuud 2015: 7,8 mln eurot) ja brutokasumimarginaal 12,0% (12 kuud 2015: 11,0%), mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga suurenenud 8,8%. Korterarendusprojektide kasumlikkus on sõltuvalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast. Kui 2016. aasta 12 kuul müüdud korterite kasumlikkus on olnud suurem kui võrdlusperioodil, siis teiselt poolt omas valdkonna 12 kuu brutokasumile olulist ühekordse iseloomuga mõju keskmisest madalama kasumlikkusega kontsernile strateegiliselt mittevajalike kinnistute müügitulu, mille puhul kasumlikkus ei ole võrreldav olukorraga kus maa väärtustatakse kõigi arendusprotsessi tsüklite läbimisega. 2016. aasta 12 kuul on võrreldes 2015. aastaga brutokasumimarginaali vähendanud ka oluliselt suurenenud ühissettevõtete arenduses olevate projektide ehitusteenuse maht, kus paralleelselt ehitamisele on realiseerunud ehituskasum ning kus arenduskasum realiseerub alles hilisemal korterite müügil lõppkliendidele läbi kapitaliosaluse meetodi.

MÜÜDUD KORTERITE ARV JA KORTERITE MÜÜGITULU
tk / miljonites eurodesMÜÜDUD KORTERITE ARV JA KORTERITE MÜÜGITULU
tk / miljonites eurodes

Perioodi lõpus on kontsernil varudes 220 eellepingutega kaetud korterit: 62 valmishitatud korterit (42 Eestis, 10 Lätis ja 10 Leedus) ja 158 ehitusjärgus olevat korterit (140 Eestis ja 18 Lätis). Antud korterite lõplik müügivormistamine ning üleandmine ei ole klientidele veel toimunud, kuna arendusobjekt on veel ehituses või objekt on saanud valmis käesoleva aruande perioodi lõpus ning müügitehingud ei ole veel kõik lõplikult vormistatud.

Seisuga 31. detsember 2016 oli kontsernil aktiivselt müügis kokku 314 korterit (31. detsember 2015: 497 korterit), mille kohta ei ole eellepinguid sõlmitud ning millest 158 on valminud (95 Eestis, 30 Lätis ja 33 Leedus) ja 156 ehitusjärgus (88 Eestis ja 68 Lätis). 31. detsember 2016 seisuga aktiivselt müügis olevate korterite arvu teatav langus võrreldes 31. detsembriga 2015 on tingitud peamiselt väiksemast alustatud uute projektide mahust käesoleval aastal.

KONTSERNI KORTERITE LAOJÄÄK
tk

TÖÖSOLEVAD KORTERIPROJEKTID JA NENDE INDIKATIIVNE VALMIMISAEG

PROJEKT	OMAAVALITSUS/RIIK	VALMIMISAEG	MÜÜMATA KORTERITE ARV *	SH EELLEPINGUTEGA KAETUD
Grostonas 17	Riia, Läti	Valmis	1	-
Grostonas 19	Riia, Läti	Valmis	3	2
Grostonas 21	Riia, Läti	Valmis	4	-
Fiziky 8	Vilnius, Leedu	Valmis	7	-
Kraziu 9	Vilnius, Leedu	Valmis	1	-
Tartu mnt 52 I & II etapp	Tallinn, Eesti	Valmis	103	25
Jahu 1a	Tallinn, Eesti	Valmis	1	-
Kivimäe 32 ***	Tallinn, Eesti	Valmis	1	-
Kaupmehe 9 **	Tartu vald, Eesti	Valmis	8	4
Sõpruse pst 33	Tallinn, Eesti	Valmis	24	13
Krokvos 73	Vilnius, Leedu	2016. aasta lõpp	35	10
Grostonas 12 I etapp (Skanstes parks)	Riia, Läti	2016. aasta lõpp	32	8
			220	62

PROJEKT	OMAAVALITSUS/RIIK	VALMIMISAEG	MÜÜMATA KORTERITE ARV *	SH EELLEPINGUTEGA KAETUD
Paepargi 51 (Paepargi tornid) **	Tallinn, Eesti	2017. aasta algus	60	52
Grostonas 12 II etapp (Skanstes parks) **	Riia, Läti	2017. aasta suvi	86	18
Staapli 4 (Noblessneri Kodusadam) *** / **	Tallinn, Eesti	2017. aasta lõpp	66	21
Paepargi 35, 37 (Perepargi) **	Tallinn, Eesti	2017. aasta kevad	42	38
			254	129
Alustatud IV kv 2016				
Paepargi 53 (Paepargi tornid) **	Tallinn, Eesti	2017. aasta lõpp	60	29
			60	29
Kokku			534	220

* Valmis korterite osas on näidatud müümata ja klientidele üle andmata korterite arv.

** Projekt käivitatud 2016. aastal.

*** Ühisettevõtte arenduses olev projekt. Müügitulu realiseerub kontsernis ehitusteenuse osutamise kaudu ja arendustegevuse kasum vastavalt kapitaliosaluse meetodile.

2016. aasta 12 kuul käivitasime Baltikumis kokku 344 korteri ehituse (2015. aasta 12 kuul vastavalt: 574 korteri ehituse). Bilansipäeva järgselt on kontsern käivitanud täiendavalt kaks korteriarendusprojekti:

- 96 korteriga Gaiļezers'i korteriarendusprojekti I etapi ehitus Līduma, Gaiļezera ja Hipokrāta tänavate vahelisel alal, Riias, Lätis;
- 120 korteriga Rinktinės Urban korteriarendusprojekti ehitus Leedu pealinna Vilniuse kesklinnas Rinktinės ja Ceikiniu tänavanurgal.

Käesoleva aasta 12 kuuga on kontsern investeerinud 2016. aastal käivitatud uutesse arendusprojektidesse ja juba töös olevatesse projektidesse kokku 53,6 mln eurot (2015. aasta 12 kuul: 42,4 mln eurot).

Jätkame investeerimist elukondliku kinnisvara projektidesse ning 2017. aastal on kontsernil sõltuvalt korterituru arengutest Balti riikides plaanis alustada kokku ligikaudu 650-700 (sh 60-160 korterit ühisprojektides) uue korteri ehitusega. 2016. aastal alustati kokku 344 korteri ehitusega, mis on umbes 150 ühiku võrra madalam võrreldes 2016. aasta alguses kavandatud (500-550 uut korterit), seda peamiselt tulenevalt projektide ehituslubade viibimisest. 2017. aastal investeerib kontsern nii varem alustatud töös olevatesse projektidesse kui 2017. aastal käivitavatesse uutesse arendusprojektidesse suurusjärgus 45 miljonit eurot (2016. aastal tehtud investeeringud 53,6 mln eurot).

Kontserni üheks eesmärgiks on mõõduka kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilset, turutingimusi arvestavat arendusprojektide varu. 31. detsember 2016 seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga maid, kus ehitustegevusega ei ole alustatud, summas 63,2 mln eurot (31.12.2015: 58,0 mln eurot).

KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI

miljonites eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Eesti	26,6	14,0
Läti	28,1	34,8
Leedu	8,5	9,2
Kokku	63,2	58,0

2016. aasta 12 kuu jooksul on kontsern ostnud arendustegevuse eesmärgil erinevaid uusi kinnistuid kokku soetusmaksumuses 19,1 mln eurot (2015. aasta 12 kuud: omandati erinevaid uusi kinnistuid Tallinnas, Eestis soetusmaksumuses 6,6 mln eurot ja Vilniuses, Leedus soetusmaksumuses 5,1 mln euro). 2016. aasta IV kvartalis on kontsern soetanud kinnistu Pakraščio tänaval Vilniuse kesklinnas, Leedus soetusmaksumuses 2,3 mln eurot, kuhu ehitatakse lähiaastatel ligi 200 korterit; Veerenni, Tehnika ja Vana-Lõuna tänavate vahelisel alal Tallinnas, Eestis ligikaudu 12 hektarilise arendusala soetusmaksumuses 16,8 mln eurot, kuhu on võimalik rajada ca 1600 korterit. Veerenni kinnistute ost on kontsernile viimase 5-aasta jooksul olnud üks suurimaid, ning kindlustab kontserni pika-ajalist strateegiat Eestis. Antud kinnistule on plaanis esimeste majade ehitusega alustada 2017. aasta lõpus ning kogu arendusala väljaehitamise perspektiiv sõltuvalt korterituru arengust on 10-15 aastat.

Võrdlusbaasina kajastusid arendustegevuse investeeringute hulgas täiendavalt 2015. aasta I kvartalis notariaalse kinnistute ostulepingu sõlmimine, millega soetati vastavalt optsioonilepingu tingimustele optsiooni alla kuuluvad kinnistud Tallinnas kokku summas 4,0 mln eurot. Lisaks sõlmis AS Merko Ehitus kontserni 50%line ühisettevõtte Kodusadam OÜ 2015. aasta II kvartalil lepingu Tallinna ajaloolises ja suure potentsiaaliga tööstuspiirkonnas Noblessneri kvartalis ca 1,7 hektari suuruse arendatava ala soetamiseks ligikaudu 200 korteri ehitamiseks. Täna on ehituses Noblessneri arendusprojekti esimene kortermaja aadressil Staapli 4, mis valmib 2017. aasta lõpuks.

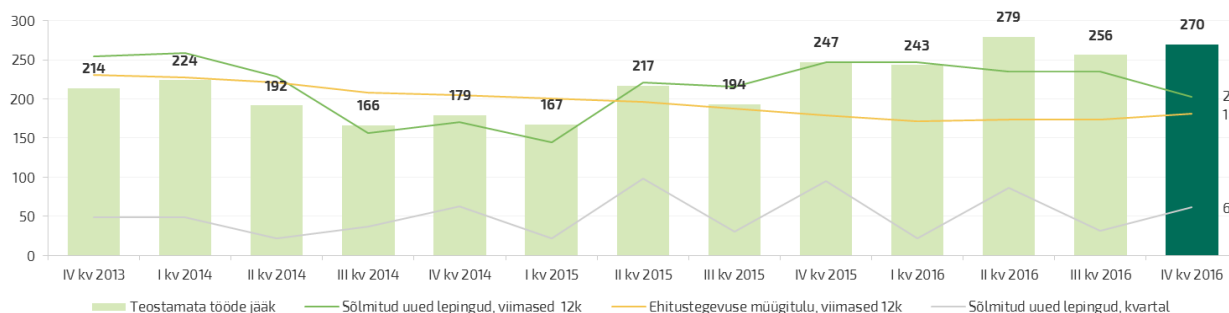
Kontsern jätkab läbi pika-ajalise strateegilise vaate investeerimist kinnistutesse ning otsib 2017. aastal arendamise eesmärgil soetamiseks uusi potentsiaalseid kinnistuid eelkõige Eestis ja Leedus.

2016. aasta II kvartalis viis kontsern lõpuni Lätis Zakusala arendusala rahvusvahelise arendus- ja arhitektuurse kontseptsiooni (ca 1500 korterit) konkursi, kuhu laekus kokku 11 tööd Eestist, Norrast, Poolast ja Lätist. Vastavalt Läti Arhitektide Liidu poolt ettenähtud regulatsioonile korraldatud konkursil kvalifitseerus 6 tööd. Võitjaks valis 5-liikmeline žürii noorte Läti arhitektide, RUUME arhitekti (<https://ruume.arhitekti.wordpress.com/>), töö. Kontsern jätkab ettevalmistavate tegevustega arendusosalal võimaliku ehitusega alustamiseks 3-5 aasta pärast.

LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2016 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfell 269,6 mln eurot võrreldes 246,9 mln euroga 31. detsember 2015 seisuga, olles aastases võrdluses ca 10% kasvanud. Lepingute portfellis ei kajasta kontsern omaarenduslikke elamuehitusprojekte ning kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid ehitustöid.

LEPINGUTE PORTFELL
miljonites eurodes



Uusi ehituslepinguid sõlmiti 12 kuuga 202,4 mln euro ulatuses (ei sisalda omaarendusi) võrreldes 247,0 mln euroga samal perioodil eelmisel aastal. 2016. aasta IV kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid (ei sisalda omaarendusi) väärtuses 61,9 mln eurot (IV kvartal 2015: 94,8 mln eurot).

SUUREMAD 2016. AASTA IV KVARTALIS SÕLMITUD EHITUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EUROOT
Ehitusleping muusikakooli ja kontserdihalli ehitustööde teostamiseks Ventspilsis	Läti	2018. a. detsember	25,6
Ehitusleping tehase rekonstrueerimise ja laiendusega seotud ehitustööde teostamiseks Klaipeda	Leedu	2018. a. jaanuar	11,0
Ehitusleping sõjaväelinnakus kasarmute rajamiseks Lääne-Virumaal Tapal	Eesti	2017. a. oktoober	7,0
Ehitusleping korterelamu rajamiseks Riias	Läti	2017. a. detsember	5,0

Bilansipäevajärgselt on kontsern sõlminud kaks suuremat ehituslepingut:

- 11. jaanuaril 2017 sõlmiti AS Merko Ehitus kontserni kuuluva UAB Merko Statyba AS Pro Kapital Grupp kontserni kuuluva PK Invest UAB vahel leping kortermajade kompleksi projekteerimis- ja ehitustöödeks Šaltinių Namai kvartalis asukohaga Aguonui tn 10, Vilnius. Lepingu maksumus on 10,8 mln eurot. Tööde teostamise tähtaeg on 2019. aasta jaanuar.
- 24. jaanuaril 2017 sõlmiti AS Merko Ehitus kontserni kuuluva 100%lise tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti ja Ülemiste City't arendava AS Mainor Ülemiste vahel leping Öpiku maja teise büroohoone projekteerimis- ja ehitustöödeks aadressil Sepise 9/Valukoja 8, Tallinn, Eesti. Lepingu maksumus on ligikaudu 15,5 mln eurot. Tööde teostamise tähtaeg on 2018. aasta teine pool.

2016. aasta 12 kuul sõlmitud lepingutest moodustasid valdava enamuse endiselt eratellimused, mis kajastub ka aruandeperioodi lõpu seisuga kontserni lepingute portfelli jäägis, kus töös olevate projektide osakaalust moodustavad eratellimused ca 70% (31.12.2015 ca 80%). Kui mitte arvestada mõne üksiku suuremahulise hankega, kus Merko ettevõtteid ei ole madalama hinna pakkumisel olnud nii optimistlikud kui meie konkurendid, on riiklike tellimuste osakaal 2016. aasta 12 kuul olnud väga tagasihoidlik. Kontsern keskendub jätkuvalt projekteerimis- ja ehituslepingute terviklikule pakkumisele, kus on 2016. aasta 12 kuul sõlmitud viis (sh ei ühtegi uut IV kvartalis) olulist lepingut.

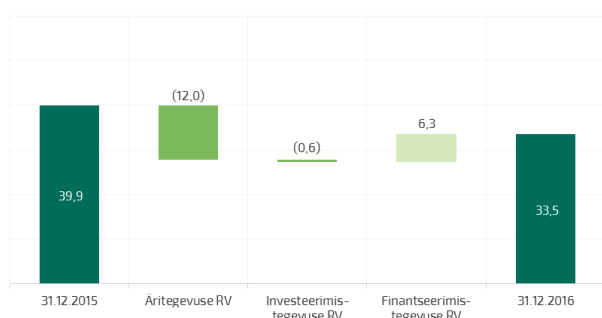
Kontserni lepingute portfelli seis on võrdlemisi tugev võrreldes paari viimase aasta sama perioodiga (31.12.2015: 246,9 mln eurot; 31.12.2014: 179,1 mln eurot). Samas kui jätta kõrvale üksikud suuremahulised lepingud Eestis, ei saa lepingute portfelli jäägiga rahule jääda, seda just Eestis riigihangete osas. Arvestades käesoleva EL-i rahastamisperioodi algusfaasi, on 2016. aasta riigihangete maht jäänud eelmise aasta tasemele ning hetkel eeldame, et riigihangete maht hakkab Balti riikides taas kasvama 2017. aastast.

Traditsiooniliselt on Eesti ehitustegevuse osakaal olnud kontserni müügituludes kõige kõrgem. Arvestades Eesti ehitusturu nõrku kasvuväljavaateid, on kontserni eesmärgiks jätkuvalt suurendada ehitustellimuste mahtu väljaspool Eestit. Seega jätkame kontserni konkurentsieeliste väljaselgitamist ja tugevdamist ning jälgime tähelepanelikult arenguid ja võimalusi nii Baltikumis kui Põhjamaades. Viimasel paaril aastal on kontsern valikuliselt ja projektipõhiselt osalenud üksikudel Soome, Rootsi ja Norra ehitushangetel, omandamaks kogemust ja teadmisi nimetatud riikides seatud tingimustest ja nõudmistest ehitusettevõtte hangetel kvalifitseerumiseks, samuti riskidest, hindamaks oma võimalikke konkurentsieeliseid nimetatud turgudele sisenemiseks. 2016. aasta märtsis sõlmis kontsern tehingu, millega soetas enamusosaluse Norras üldehituse valdkonnas teenuseid osutavas ehitusettevõttes Peritus Entreprenør AS. Kontserni pikaajaline eesmärk Norras on ülesehitada kohalik võimekus suuremate objektide ehitamiseks, tegutseda Norra ettevõtteks ning võita kohalike tellijate usaldus, kasutades selleks samal ajal Merko kavliteedi- ja projektijuhtimise süsteemi kogemusi ja koostööpartnerite võrgustikku. Kontsern jätkab valitud strateegia elluviimist eesmärgiga suurendada uutelt turgudelt teenitud müügitulu ka 2017. aastal, keskendudes eelkõige Norra turule ning osaledes projektipõhiselt ka üksikudel Soome ja Rootsi ehitushangetel.

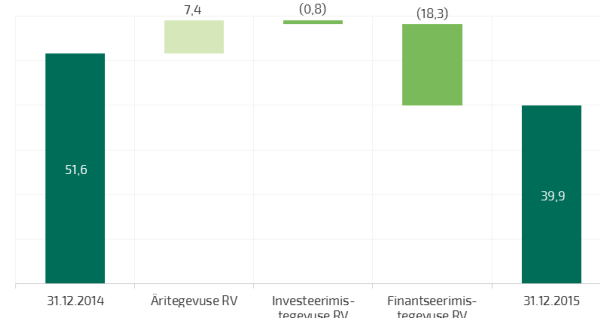
RAHAVOOD

Aruandeperioodi lõpus oli Merko Ehitus kontsernil rahalisi vahendeid 33,5 mln eurot (31.12.2015: 39,9 mln eurot). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on AS Merko Ehitus rahaposisioon madalam; samas on rahaliste vahendite positsioon jätkuvalt tugev, sest kontsern ei ole kasutanud kõiki sõlmitud arvelduskrediidi- ja laenulepingute limiite.

RAHA JA RAHAÄKVIIVALENTIDE 12 KUU MUUTUS
miljonites eurodes



RAHA JA RAHAÄKVIIVALENTIDE 12 KUU MUUTUS
miljonites eurodes



2016. aasta 12 kuu äritegevuse rahavoog oli negatiivne 12,0 mln eurot (2015. aasta 12 kuud: positiivne 7,4 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 0,6 mln eurot (2015. aasta 12 kuud: negatiivne 0,8 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog positiivne 6,3 mln eurot (2015. aasta 12 kuud: negatiivne 18,3 mln eurot).

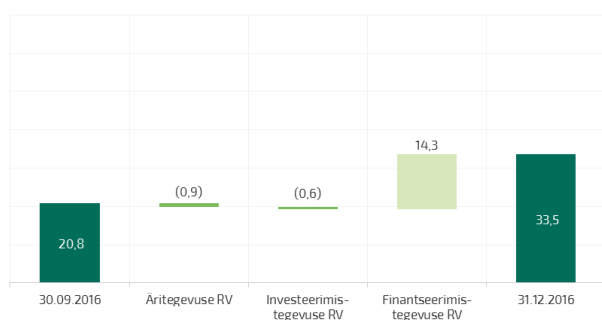
Äritegevuse rahavoogu mõjutasid enim EBITDA (ärikasum korrigeeritud kulumiga) 11,2 mln eurot (2015. aasta 12 kuud: 15,5 mln eurot), valmidusastme meetodil tulu korrigeerimise positiivne muutus 3,7 mln eurot (2015. aasta 12 kuud: positiivne muutus 2,2 mln eurot), eraldiste negatiivne muutus 0,5 mln eurot (2015. aasta 12 kuud: negatiivne muutus 1,5 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete negatiivne muutus 18,0 mln eurot, sh kaasfinantseeritavate projektidega seotud rahastamise netomuutus 0,0 mln eurot ja Veerenni arendusala investeeringuga seotud käibemaksu ettemaks summas 3,4 mln eurot, mis tagastati 2017. jaanuaris (2015. aasta 12 kuud: positiivne muutus 10,0 mln eurot, sh kaasfinantseeritavate projektidega seotud rahastamise negatiivne muutus 4,2 mln eurot), varude negatiivne muutus 14,1 mln eurot, sh negatiivne rahavoog kinnistute soetamisest summas 19,1 mln eurot ja positiivne rahavoog kinnistute võõrandamisest summas 8,7 mln eurot (2015. aasta 12 kuud: positiivne muutus 10,9 mln eurot, sh negatiivne rahavoog kinnistute soetamisest summas 11,7 mln eurot ja positiivne rahavoog kinnistute võõrandamisest summas 5,4 mln eurot), äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete positiivne muutus 8,9 mln eurot (2015. aasta 12 kuud: negatiivne muutus 27,2 mln eurot, sh oli oluline negatiivne osakaal optsiooni realiseerimisel 4,0 mln eurot aga ka korteriarenduste ettemaksete vähenemisel), saadud intressid 1,5 mln eurot (2015. aasta 12 kuud: 1,8 mln eurot), makstud intressid 0,7 mln eurot (2015. aasta 12 kuud: 0,9 mln eurot) ja makstud ettevõtte tulumaks 1,7 mln eurot (2015. aasta 12 kuud: 1,8 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks on kontsern kaalutletult kaasanud täiendavaid võõrvahendeid, sh faktooringut. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõeldukalt madalal tasemel (31.12.2016 seisuga 19,3%; 31.12.2015 seisuga 14,8%).

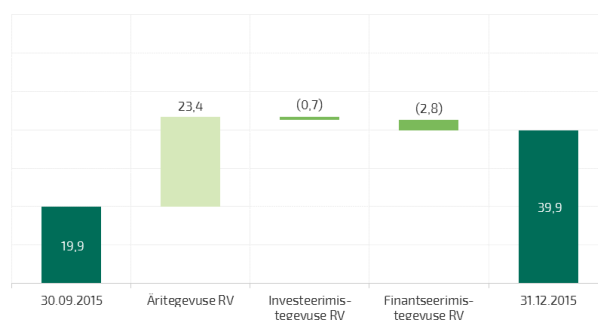
Investeeringustegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara soetustest summas 3,0 mln eurot (2015. aasta 12 kuud: 0,8 mln eurot) ning positiivne rahavoog põhivara müügist 1,1 mln eurot (2015. aasta 12 kuud: 0,3 mln eurot). Põhivaradesse on investeeritud peamiselt teedehitusvaldkonna masinapargi uuendamise eesmärgil. Täiendavalt mõjutas 2016. aasta 12 kuu investeerimistegevuse rahavoogu positiivselt rahavoog enamusosaluse soetamisest tütarettevõttes Peritus Entreprenør AS (seotud ehitusteenuse pakkimisega Norra turul) summas 1,2 mln eurot. 2015. aasta investeerimistegevuse rahavoos kajastub ka täiendav makse ühisettevõtte OÜ Unigate omakapitali summas 0,4 mln eurot.

Finantseerimistegevuse rahavoost moodustasid suurima negatiivse rahavoo dividendimakse summas 9,0 mln eurot (2015. aasta 12 kuud: 7,3 mln eurot). 2015. aasta investeerimistegevuse rahavoos kajastub samuti ühekordne aktsiakapitali vähendamise väljamakse aktsionäridele summas 4,1 mln eurot. Projektipõhiste kinnisvarainvesteeringute tagatisel saadud laenude tagasimakseid teostati summas 0,6 mln eurot (2015. aasta 12 kuud: positiivne rahavoog netosummas 0,6 mln eurot, sh. refinantseeriti üks investeerimislaen summas 1,2 mln eurot). Arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude saldo moodustas positiivse rahavoo netosummas 3,9 mln eurot (2015. aasta 12 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 4,6 mln eurot) ja kapitalirendi põhiosa tagasimaksed summas 0,9 mln eurot (2015. aasta 12 kuud: 2,2 mln eurot). Täiendavalt on kontsern 2016. aasta 12 kuu jooksul teostanud 2,0 mln euro ulatuses tagasimakseid seotud osapoolle Järvevana OÜ vastavalt poolte vahel sõlmitud arvelduskrediidi lepingu tingimustele. Kontsern ei ole täna kaasanud pangalaene kõikide käimasolevate arendusprojektide finantseerimiseks, sed a just Eestis, kus paljud eelmüügid on vormistatud juba ehituse algaasis. Kui kõik kontserni poolt 2015. aasta 12 kuu jooksul soetatud uued kinnistud on finantseeritud täies ulatuses omavahendite arvelt võõrvahendeid kaasamata, siis 2016. aasta lõpus soetatud Veerenni arendusala Tallinnas, Eestis soetamisel on kaasatud 12,5 mln eurot lühiajalist laenu emaettevõttelt AS Riverito, mis refinantseeriti 2017. aasta alguses pikaajaliste laenudega erinevatelt krediidiandjastelt.

RAHA JA RAHAÄKVALENTIDE KVARTAALNE MUUTUS
miljonites eurodes



RAHA JA RAHAÄKVALENTIDE KVARTAALNE MUUTUS
miljonites eurodes



2016. aasta IV kvartali äritegevuse rahavoog oli negatiivne 0,9 mln eurot (2015. aasta IV kvartal: positiivne 23,4 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 0,6 mln eurot (2015. aasta IV kvartal: negatiivne 0,7 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog positiivne 14,3 mln eurot (2015. aasta IV kvartal: negatiivne 2,8 mln eurot).

Äritegevuse kvartaalsed rahavood olid negatiivsed peamiselt tulenevalt 16,8 mln euro suurusest investeeringust Veerenni arendusalasse ning investeeringuga seotud lühiajalisest 3,4 mln euro suurusest käibemaksu ettemaksust (mille tagastus toimus 2017. jaanuaris). Lisaks mõjutas äritegevuse rahavoogu negatiivselt ka investeeringud töös olevatesse korteriarendusprojektidesse summas 8,8 mln eurot, mida mõningal määral kompenseeris tavapärasest veidi suurem korterite müügist tulenev positiivne rahavoog.

Investeeringustegevuse IV kvartali rahavoos toimus negatiivse poole pealt väljaminek 1,1 mln eurot põhivarade soetusest ning positiivse poole pealt sissetulek 0,5 mln eurot põhivara müügist, mis on mõlemad seotud eeskätt teedeehitusvaldkonna seadmete väljavahetamisega.

Finantseerimistegevuse kvartaalset rahavoogu mõjutas positiivselt enim Veerenni arendusala soetamiseks emaettevõttelt AS Riverito võetud lühiajalise laenu saamine summas 12,5 mln eurot.

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

		12K 2016	12K 2015	12K 2014	IV KV 2016	IV KV 2015	IV KV 2014
Kasumiaruande kokkuvõte							
Müügitulu	mln eurot	252,0	251,0	252,3	78,6	66,4	70,1
Brutokasum	mln eurot	19,0	23,0	24,7	5,0	7,7	8,5
Brutokasumimarginaal	%	7,5	9,1	9,8	6,4	11,6	12,1
Ärikasum	mln eurot	7,7	12,5	14,0	1,6	4,9	5,5
Ärikasumimarginaal	%	3,1	5,0	5,5	2,1	7,3	7,8
Kasum enne maksustamist	mln eurot	7,3	11,7	13,3	1,6	4,7	5,3
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	2,9	4,7	5,3	2,0	7,0	7,6
Puhaskasum	mln eurot	6,0	9,8	12,3	1,3	4,3	4,8
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	6,1	10,0	12,4	1,4	4,4	4,8
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	(0,1)	(0,2)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	0,0
Puhaskasumimarginaal	%	2,4	4,0	4,9	1,8	6,7	6,8
Muud kasumiaruande näitajad							
EBITDA	mln eurot	11,2	15,5	16,4	2,8	5,6	6,2
EBITDA marginaal	%	4,4	6,2	6,5	3,6	8,4	8,9
Üldkulud müügitulust	%	5,3	4,8	4,9	4,9	5,1	4,9
Tööjõukulud müügitulust	%	11,7	12,2	11,9	9,6	12,4	11,3
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	325	322	319	101	85	89
Muud olulised näitajad		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014			
Omakapitali tootlus	%	5,0	8,0	10,1			
Varade tootlus	%	2,8	4,4	5,0			
Investeeringute kapitali tootlus	%	5,1	7,9	8,8			
Omakapitali määr	%	51,6	59,5	51,0			
Laenukohustuste määr	%	19,3	14,8	15,1			
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja *	korda	2,9	3,2	2,3			
Maksevõime kordaja *	Korda	1,1	1,2	1,1			
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	37	39	56			
Tarnijate käibevälde	Päeva	38	39	39			
Keskmine töötajate arv	lnimest	776	779	790			
Teostamata tööde jääk	mln eurot	269,6	246,9	179,1			

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 35.

* Seisuga 31.12.2016 arvutatud lühiajaliste kohustuste kattekordaja ja maksevõime kordaja valemis on vähendatud lühiajaliste kohustuste summat 12,5 miljoni euro võrra tulenevalt 2016. aasta lõpus emaettevõttelt AS Riverito saadud lühiajalise laenu refinantseerimisest pikaajaliste pangalaenudega 2017. aasta alguses. Vt. ka täiendavat informatsiooni lisas 16.

RISKIDE JUHTIMINE

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

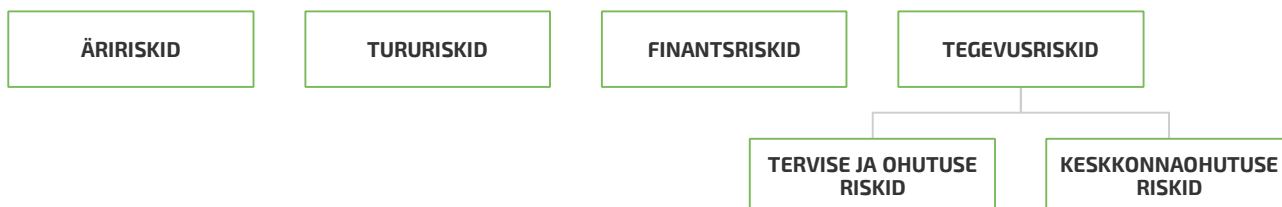
Lähtuvalt kontserni bilansistruktuurist ja positsioonist turul, ei oma aruande koostamise seisuga ükski nimetatud riskidest olulist mõju.



Ettevõtte juhib riske nii, et ettevõtte saavutaks oma strateegilised ja finantsilised eesmärgid.

Riskijuhtimist koordineerib kontsernis juhatus. Iga kontserni tütarettevõtte 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 investeeringute 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, projekteerimisest ja ehitamise korraldamisest ning lõppedes valmis korterite müügiga kliendile ja garantiiaja teenindusega. Kontsernis on kasutusel ühtsed põhimõtted kinnisvara arendusprojektide läbiviimiseks tagamaks kogu kontsernis aastatega kogunenud parima praktika rakendamine. Merko Ehitus analüüsib pidevalt oma olemasolevat arenduspotentsiaaliga maade varu, veendumaks, et portfellis on piisavalt kinnistuid turule sobivate arenduste läbiviimiseks. Investeeringud uutesse kinnistutesse summas kuni 3 mln euro otsustatakse reeglina tütarettevõtete nõukogude tasandil ning kinnitatakse täiendavalt kontserni nõukogu tasandil.

Tururisk

Oluliselt rohkem on hakatud tähelepanu pöörama võimalikule ehitussektori sisendhindade 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.

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 projekti juhtimise kõrge tase tegeletakse pidevalt projekteerimiskondade koolitamisega, parendatakse äriprotsesse ja jälgitakse tulemusi.

Kontserni tegevusvaldkonda arvestades on tegevusriskide juhtimisel äärmiselt oluline jätkuv ohutusstandardite ja -regulatsioonide täiustamine ja rakendamine ning järelvalve suurendamine keskkonnanõuete täitmise üle. Tegevusriskide juhtimise üheks vahendiks on kvaliteedi- ja keskkonnanõuete 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 Merko Ehitus Eestis, Merko Infrast, Merko Tartus ning Läti ja Leedu tütarettevõtetes töötavate tööohutuse juhtimissüsteem OHSAS 18001. Kontsernis töötavad täiskohaga kvaliteedispetsialistid, kelle tööülesandeks on kvaliteedi, tööohutuse ning juhtimissüsteemide arendamine ning nende toimimise tagamine.

Tegevusriskide täiendavaks maandamiseks kasutatakse kindlustust, eriti riskide puhul, mille maandamiseks puuduvad muud võimalused. Ehitusprotsessis aset leidvate ootamatute kahjujuhtumite riski maandamiseks sõlmib kontsern kindlustusseltsidega koguriskikindlustuse lepingud. Üldpoliis sõlmatakse 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 sõlmatakse selle eripära arvestav kindlustusleping. Projekteerimise töövõtulepingute sõlmimisel nõutakse alltöövõtjalt erialase vastutuse kindlustuslepingut või sõlmatakse omal kulul kindlustusleping, millega kaetakse projekteerimisest, ekslikest mõõtmistest, nõuannetest ja juhustest tulenevad kahjud. Riskide kaardistamisel, kindlustuslepingute sõlmimisel ning kahjujuhtumite käsitlemisel kasutatakse kindlustusmaakleri teenust.

Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiieraldis. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 2,5 mln eurot (31.12.2015: 2,4 mln eurot). Alltöövõtjate poolt tehtud tööde osas kõrvaldab garantiiajal ilmnevad vead alltöövõtja. Kriitiliste töövõtude puhul on töövõtulepingust tulenevate töövõtja lepinguliste kohustuste täitmine tagatud esimesel nõudmisel väljamakstavate pangagarantiidega.

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 rahapositsioone ja projektsioone. Kontsernis on kehtestatud regulaarne eelarvestamise protseduur, mille kohaselt uuendatakse minimaalselt neli korda aastas kontserni aasta prognoose.

Krediidirisk

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

Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamus kontserni pangalaenu intressidest on ujuvad ning seotud Euriboriga. Juhtkond peab intressikandvate kohustuste osakaalu kontserni kapitalistruktuuris mõõdukaks (31.12.2016 seisuga 19,3% bilansimahust; 31.12.2015 seisuga 14,8% bilansimahust) ning intressikeskkonna muutuste mõju 12-kuu perspektiivis kontserni tulemustele väheoluliseks.

Valuutarisk

Kontserni majandustegevus toimus enamjaolt kontserni ettevõtete asukohamaa valuutades: Eestis, Lätis ja Leedus eurodes ning Norras kroonides. Kontserni sisesed tehingud toimuvad reeglina eurodes. Valuutariskide elimineerimiseks jälgitakse ettevõtte varade ning kohustuste proportsioone eri valuutades ning pikaajaliste ehituslepingute sõlmimisel eelistatakse Balti riikides lepingu valuutana eurot ning Norras krooni. Arvestades asjaolu, et ehitustegevuseks kasutatavad materjalid ja teenused on üldjuhul kohalikest turgudest või siis EL siselt tarnitavad, on valuutarisk kontsernis täna minimaalne.

Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2016 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (current ratio) 2,9 (31.12.2015: 3,2) ning maksevõime kattekordaja (quick ratio) 1,1 (31.12.2015: 1,2). Täiendavalt lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediidiastutustelt võetud käibekrediite. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 11,2 mln eurot, millest kasutamata oli 8,2 mln eurot (31.12.2015: 9,4 mln eurot, millest kasutamata oli 8,6 mln eurot). Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõttel 3,5 mln euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito, mis oli kogu ulatuses kasutamata (31.12.2015: 3,5 mln eurot, mis oli täies ulatuses kasutamata).

Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur: omakapitali määr – 51,6% (31.12.2015: 59,5%) bilansimahust ning mõõdukas intressikandvate võlakohustuste osakaal – 19,3% (31.12.2015: 14,8%) bilansimahust, muutuvas majanduskliimas ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks ning parandab oluliselt olemasolevate finantskohustuste pikendamise ning täiendavate käibevahendite kaasamise teostatavust.

Juriidiline risk

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

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.12.2016 moodustatud eraldi summas 0,3 mln eurot (31.12.2015: 0,1 mln eurot).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest 2016. aasta jooksul lõppenud ning seisuga 31.12.2016 pooleliolevatest juriidilistest vaidlustest riikide lõikes:

Eesti

Hagi endise töötaja vastu

17. detsember 2014 esitas AS Merko Infra Harju Maakohtule hagiavalduse endise AS Merko Infra töötaja Maksim Vihharevi vastu (tsiviilasi nr 2-14-62732) kahju hüvitamise nõudes summas 97 tuhat eurot (84 tuhat eurot põhinõue ja 13 tuhat eurot viivised) koos hagi tagamise taotlusega. Hagiavalduse esemeks on Maksim Vihharevi poolt elektritööde projektijuhina ASile Merko Infra fiktii vsete tehingute sõlmimise ning lepingulisteks töödeks mittevajalike esemete ostmisega tahtlikult kahju tekitamine. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kajastatud kontserni aruandes. 3. oktoobril 2016 kuulutas Harju Maakohus välja kohtuotsuse millega rahuldati AS Merko Infra hagi põhinõude osas täies ulatuses (84 tuhat eurot), viiviste osas summas 12 tuhat eurot ning samuti mõisteti kostjalt AS Merko Infra kasuks välja menetluskulud summas 37 tuhat eurot. Samuti jättis kohus jösse Maksim Vihharevi varadele ja pangakontodele kohaldatud aresti kuni kohtuotsuse täitmiseni. Maksim Vihharevil on 30 päeva jooksul õigus esitada apellatsioonikaebus.

3. märtsil 2015 esitas Maksim Vihharev Harju Maakohtule hagi AS Merko Infra vastu mittevajalike kahju hüvitamise nõudes, millega hageja nõuab oma au teotamisega tekitatud mittevajalike kahju hüvitisena 6658 tuhat eurot ning lisaks kindlaksmääramata suurusel tervisekahjustusega tekitatud kahju hüvitist. Nimetatud juriidiline konstruktsioon on juriidiliselt arusaamatu ja põhjendamatu, millest tulenevalt AS Merko Infra ei tunnista Maksim Vihharevi vastuhagi ning hindab antud nõude perspektiivituks ja palub jätta kohtul see rahuldamata. Eeltoodud Maksim Vihharevi poolt esitatud hagi AS Merko Infra vastu (tsiviilasi nr 2-15-6047) jättis Harju Maakohus 22. jaanuaril 2016 läbi vaatamata osas, milles Maksim Vihharev süüdistas ASi Merko Infra tema au teotamises ja sellega seoses kahju tekitamises. 30. jaanuaril 2017 otsustas Harju Maakohus täiendavalt jätta rahuldamata ka Maksim Vihharevi poolt esitatud hagi AS Merko Infra vastu (tsiviilasi nr 2-15-6047) osas, millega Maksim Vihharev nõudis kahju hüvitist tervisekahjuse tekitamise eest.

Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

7. aprillil 2015 esitasid AS Merko Ehitus tütarettvõtted Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ Tallinna Halduskohtusse tühistamiskaebuse keskkonnaministri 27. märtsil 2015 allkirjastatud määruse nr 22 osas, millega muudeti keskkonnaministri 3. veebruaril 2006 määrusega nr 9 kehtestatud looduskaitsealuste taimede püsilupaiga piire selliselt, et vaidlusalused Paekalda tn kinnistud jäid kaitsealalt välja. Kaebuse eesmärk on vältida kinnistute looduskaitsealade piirangute alt vabastamist ning seeläbi kinnistute riigile omandamisest keeldumist. Tallinna Halduskohus jättis 16. september 2016 otsusega kaebuse rahuldamata. Kaebajad ei esitanud otsusele apellatsioonikaebust.

2. veebruaril 2016 esitasid AS Merko Ehitus tütarettvõtted Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ Tallinna Halduskohtusse kaebuse kahju hüvitamiseks. Kaebajad paluvad kohtul mõista Eesti Vabariigilt välja Suur-Paekalda OÜ kasuks kahju summas ligikaudu 3,2 mln eurot (kahjusumma täpsustub) ja Väike-Paekalda kasuks kahju summas ligikaudu 1,6 mln eurot (kahjusumma täpsustub) ning viivisevõlgnevuse VÕS § 113 lõikes 1 sätestatud määras hüvitisnõudest alates 2. veebruaris 2016 kuni hüvitisnõude kohase täitmiseni. Nõuded koosnevad otsese varalise kahju (kinnistute väärtuse vähenemine ning arendustegevuseks tehtud kulutused) ja saamatajäänud tulu nõuetest (luhtunud arendustegevus aastatel 2005-2007). Nimetatud esitatud nõude võimalikku positiivset mõju ei ole kontserni aruandes kajastanud.

Läti

Hagi endise töötaja vastu

5. mail 2015 esitas SIA Merks Riia Ringkonnakohtule hagiavalduse endise SIA Merks töötaja Rolands Mēnesise vastu kahju hüvitamise nõudes summas 337 tuhat eurot. Eelnevalt, 2. märtsil 2015, oli SIA Merks esitanud kohtule samas summas taotluse hagi tagamiseks mis ka rahuldati. Hagiavalduse esemeks on Rolands Mēnesise poolt ehitustööde projektijuhina SIA Merks'ile fiktii vsete tehingute sõlmimise ning lepingulisteks töödeks mittevajalike materjalide ostmisega tahtlikult kahju tekitamine. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kajastatud kontserni aruandes. 6. aprillil 2016 viidi kohtuhagi läbivaatamine üle Ogre Ringkonnakohtusse hagiavalduse läbivaatamise kiirendamiseks. Järgmine kohtuistung on planeeritud toimuma 11. aprillil 2017.

18. juunil 2015 esitas SIA Merks Rolands Mēnesise vastu hagi töölepingu lõpetamiseks tulenevalt eelpool kirjeldatud Merks'ile kahju tekitanud tehingute ja toimingute tegemise tõttu, mis tulenes Läti seadustest olevast nõudest juhul kui ametiühing on töötaja vallandamise vastu. Hagiavaldus on võetud menetlusse. 12. jaanuaril 2016 esitas Rolands Mēnesis omakorda SIA Merks'i vastu vastuhagi töölt eemaldamise ebaseaduslikuks tunnistamiseks ja keskmise töötasu hüvitamiseks alates töölepingu esialgsest peatamisest (7. jaanuar 2015) SIA Merks'i poolt ning mittevajalike kahju hüvitamiseks 12 kuu keskmise töötasu ulatuses. 23. augustil

2016 toimunud kohtuistungil otsustas kohus rahuldada SIA Merks hagi Rolands Mēnesise vastu töölepingu lõpetamiseks, lükata tagasi Rolands Mēnesise poolt SIA Merks'i vastu esitatud vastuhagi töölt eemaldamise ebaseaduslikuks tunnistamiseks ja keskmise töötasu hüvitamiseks ning nõuda Rolands Mēnesiselt välja menetluskulud summas 1 tuhat eurot. SIA Merks'ile teadaolevalt on Rolands Mēnesis esitanud tehtud otsuse peale apellatsioonikaebuse. Ühtlasi on Rolands Mēnesis esitanud avalduse omavahelisele kohtuvälisele kokkuleppele jõudmiseks ja tal on kuni 3. veebruarini 2017 aega omapoolse kompromisettepaneku esitamiseks. Kuni nimetatud tähtajani on hagi menetlemine peatatud.

Maschinenbau

29. veebruaril 2016 esitas SIA Merks Ogre Ringkonnakohtusse hagiavalduse MS-Maschinenbau und Vertriebs GmbH (edaspidi „Maschinenbau“) vastu nõudes kokku 228 tuhat eurot Maschinenbau poolt tarnitud defektse seadme maksumuse ning Merks'i poolt kantud otseste kulude hüvitamiseks. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kontserni aruandes kajastatud. 27. jaanuaril 2017 sõlmisid pooled omavahel kokkuleppe, mille alusel Maschinenbau ostab varasemalt tarnitud seadme tagasi makstes 75 tuhat eurot hiljemalt 30. mail 2017. Pärast kogu summa laekumist kohustub SIA Merks omalt poolt loobuma kõigist nõuetest Maschinenbau vastu ja oma hagi tagasi võtma.

Leedu

Vakary

25. mail 2012. aastal esitas BUAB Vakary inžineriniai tinklai (edaspidi „Vakary“) nõude summas 197 tuhat eurot ASi Merko Ehitus Leedu filiaali vastu, mis käsitleb omavahel sõlmitud ühisettevõtte lepingu kehtetuks tunnistamist Mažeikiai rajoonis ehitatud kanalisatsiooni ja reoveetorustike projekti osas (projekt „Kanalisatsiooni ja reoveetorustike rajamine Sedas, Plinkšiais ja Bugeniais“). Kuigi AS Merko Ehitus oli seisukohal, et ühisettevõtte leping lõpetati partneripoolsetest lepingu rikkumistest, mitte ebaseaduslikult otsustas kohus oma 29. aprillil 2015. aasta otsuses antud kaasuses Vakary kasuks. Nimetatud otsus jõustus 7. veebruaril 2016 pärast Leedu Riigikohtu otsust AS Merko Ehituse poolt esitatud kassatsioonikaebuse menetlusse mitte võtmiseks.

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

4. aprillil 2014 aastal tegi Plungė Ringkonnakohtus otsuse kohtuvaidluses arvete osaliselt põhjendamatuks tunnistamises rahuldades ASi Merko Ehitus hagi täies ulatuses. 5. mail 2014. aastal kaebas Vakary kohtuotsuse edasi Klaipėda Ringkonnakohtusse, mis otsustas tagastada kohtuasja uueks läbivaatamiseks Plungė Ringkonnakohtusse. 22. aprillil 2015. aastal otsustas ringkonnakohtus määrata ekspertiisi, tuvastamaks kas vaidlusalused tööd on tegelikult teostatud või mitte. Ekspertiisi läbiviimise ajaks on hagi läbivaatamine peatatud. Kohtuistung arvete osaliselt põhjendamatuks tunnistamises toimus 10. novembril 2015. aastal, kus kohus otsustas määrata täiendava ekspertiisi uute tõstatatud küsimuste analüüsimiseks.

Pärast raskeid läbirääkimisi allkirjastasid ASi Merko Ehitus Leedu filiaali ja BUAB Vakary inžineriniai tinklai 17. juunil 2016. aastal kokkuleppe millega lõpetati kõik poolte vahel pooleli olevad kohtuasjad ja arveldused. Kohtu otsus millega poolevaheline kokkulepe heaks kiideti astus jõusse 12. juulil 2016. aastal. Kuna ASi Merko Ehitus oli vastaspoolele maksmata arveid ja muid kohustusi väiksemas summas kui BUAB Vakary inžineriniai tinklai leppisid pooled kokku lõplikus AS Merko Ehituse poolses makses summas 49 tuhat eurot.

Vilniaus vandenys

18. mail 2016. aastal esitasid AS Merko Ehitus ja UAB Merko Statyba, tegutsedes vastavalt ühisettevõtte lepingule, hagiavalduse UAB „Vilniaus vandenys“ (edaspidi „Vilniaus vandenys“) vastu kogusummas 183 tuhat eurot, mis hõlmab endas nii Avižieniai rajoonis ehitatud kanalisatsiooni ja reoveetorustike projekti („Vee- ja reoveetorustike pikendamine Avižieniai rajoonis“) raames teostatud lisatööde aktsepteerimist, kantud otseste kulude hüvitamist, intressi tähtajaks tasumata nõuetelt ning lepingu tähtaja pikendamist. Hagejad on seisukohal, et tulenevalt Vilniaus vandenys'e tegevusest pikenes nii ehitusaeg ning samuti teostati lisatöid mille eest tellija keeldus hiljem maksmast. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kontserni aruandes kajastatud. Järgmise kohtuistungil toimumine on määratud 2. veebruarile 2017.

Krokvos

9. märtsil 2016 esitas Keskkonnaministeeriumi alla kuuluv Riiklik detailplaneeringute- ja ehitusinspeksioon (edaspidi „Inspeksioon“) naaberkinistu omanike kaebusele tuginedes hagiavalduse UAB VPSP 1 ja Vilniuse linnavalituses vastu seoses hoone (ehitav Krokvos 73 korterelamu) ebapiisava kaugusega naaberkinistust (1 m vs 3 m). Ehitusloa kehtivust ning ehitustöid ei ole peatatud. 30. augustil 2016 allkirjastasid Inspeksioon, Vilniuse linnavalitsus ja UAB VPSP 1 kokkuleppe millega Inspeksioon tunnistas, et rikkumisi ei ole toimunud ning kõik ehitustööd on teostatud vastavalt kehtivatele õigusaktidele. 28. oktoobril 2016 kinnitas kohus oma otsusega allkirjastatud kokkuleppe. 4. novembril 2016 esitasid naaberkinistu omanikud kohtuotsuse peale kõrgema astme apellatsioonikaebuse, millele UAB VPSP 1 vastas omapoolsete selgitustega 23. novembril 2016 ja peale mida võtsid naaberkinistu omanikud oma kaebuse tagasi ning 7. detsembril 2016 otsustas kohus kiita sõlmitud kokkuleppe heaks ning kohtumenetlus lõpetati.

TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

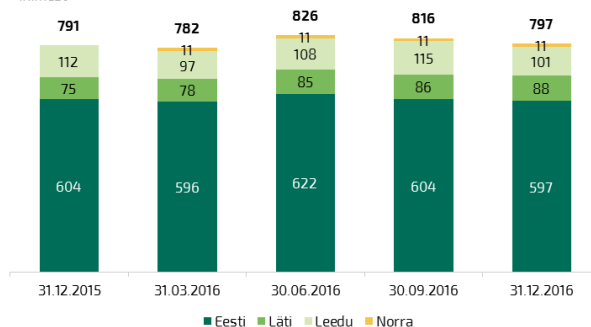
Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv suurenenud 6 töötaja võrra (+0,8%) ning seisuga 31. detsember 2016 oli kontsernis 797 töötajat (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Töötajate arv on peamiselt suurenenud tulenevalt 11 töötajaga 56%lise tütarettevõtte Peritus Entreprenør AS omandamisest Norras aga ka mahtude suurenemise ootuses Lätis.

Samas on töötajate arv vähenenud Eestis eelkõige insenerehituse mahtude vähenemise tõttu aga ka Leedus hooajatöötajate lahkumise tõttu.

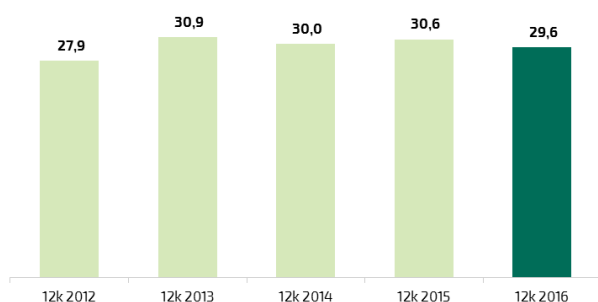
Kontserni eesmärk on maksta oma töötajatele konkurentsivõimelist töötasu. Töötajate ja ettevõtte huve tasakaalustab tulemustest sõltuv tasustamine.

Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu (öö töö, ületundide ja riigipühade eest), puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2016. aasta 12 kuu tööjõukulu oli 29,6 mln eurot (2015. aasta 12 kuud: 30,6 mln eurot), mis vähenesid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 3,3%.

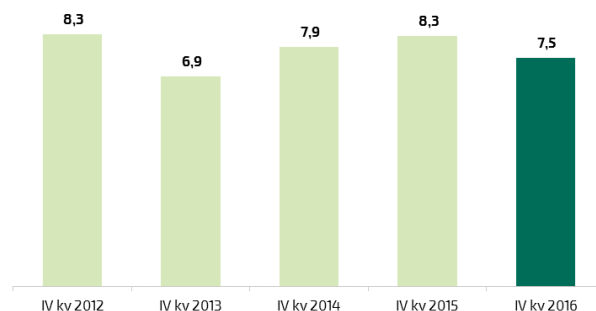
TÖÖTAJATE ARV RIIGITI
inimest



TÖÖJÕUKULU
miljonites eurodes



KVARTAALNE TÖÖJÕUKULU
miljonites eurodes



EETILISED ÄRITAVAD

Merko põhiväärtuste hulka kuulub eetiline 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. Oleme võtnud endale kohustuse teha äri ausalt ja järgida korruptsioonivastaseid seadusi igas riigis kus tegutseme. Juhime oma tegevuses eetilistest põhimõtetest. Hoolitseme selle eest et meie töötajad tunneksid neid põhimõtteid ning järgiksid neid oma igapäevatöös. Selle hõlbustamiseks on kontsernis kehtestatud Ärieetika koodeks.

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

TUNNUSTUSED 2016. AASTAL

2016. aastal on AS Merko Ehituse tegevust tunnustatud järgmiste auhindade näol:

BALTIC MARKET AWARDS 2015

2016. aasta I kvartalis toimunud auhinnagalal kuulutasid NASDAQ Balti börsid konkursi „Baltic Market Awards 2015“ raames välja aasta parimate investorsuhetega ettevõtted. Konkursi eesmärk on tõsta üldist investorsuhete taset börsiettevõtete hulgas ning tunnustada aasta jooksul esmaklassiliste investorsuhetega silma paistnud ettevõtteid. 2015. aastal auhinnati börsiettevõtteid viies kategoorias, lisaks kuulutati välja aasta parim börsiliige. Peaauhinna kategoorias „Parimate investorsuhetega ettevõtte Baltikumis“ saavutas AS Merko Ehitus teist aastat järjest kolmanda koha ning kategoorias „Parima aruandlusega ettevõtte Baltimaades“ teise koha.



MERKO EHITUS
Best Annual and Corporate
Governance Report
2ND PLACE
Best Investor Relations
in the Baltic Market
3RD PLACE

AASTA FINANTSJUHT 2016

Äripäeva eestvedamisel valitakse igal aastal finantskonverentsi BIG4 raames Eesti parim finantsjuht. Mitmekümnest kandidaadist valis žürii välja viis nominenti, kelle seas oli 2016. 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 Merko aruandlussüsteemi tõhustamisel, kiirendades oluliselt finantsinfo kättesaadavust nii regulatiivsel otstarbel kui ka juhtimisaruannete jaoks. Samuti on Signe Kukini osalusel tehtud hulk muudatusi kontserni struktuuris, muutes seda maksuefektiivsemaks.

AASTA EHITUSINSENER 2015

2016. aasta I kvartalis Eesti Ehitusinseneride Liidu välja kuulutatud iga-aastaselt konkursil „Aasta Ehitusinsener 2015“ pälvis esikoha AS Merko Ehitus Eesti projektijuht Roland Vaikmäe, kellele tõi võidu mastaapse ja keeruka Narva linna veepuhastusjaama rekonstrueerimise tööde edukas juhtimine ehitusinsenerina. Konkursi eesmärgiks on väärtustada ehitusinseneri elukutset ning tunnustada ehitusvaldkonna insenere silmapaistvate erialaste saavutuste eest.

PARIM ASFALTKATETE PAIGALDAJA 2015

2016. aasta II kvartalis toimunud Maanteeameti aastakonverentsil tunnustati Tallinna Teede ASi tööd esmakordselt välja antud auhinnaga „Parim Asfaltkatete Paigaldaja 2015“. Võitja valimisel võeti arvesse tähtaegadest kinnipidamist, saavutatud kvaliteeti, arvutatud mahaarvamisi, suhtlust tellijaga, dokumentide õigeaegset ja täismahus esitamist ning järelevalve otsust.

LIEPĀJA KONTSERDIMAJA RAHVA LEMMIK RAHVUSVAHELISEL ARHITEKTUURIKONKURSIL ARCHITIZER A+ AWARDS

2015. aasta novembris avatud Baltimaade suurim kontserdisaal, enam kui 1000 istekohaga Liepāja kontserdimaja võitis mainekal arhitektuurikonkursil Architizer A+ Awards rahva lemmiku auhinna kontserdi- ja teatrimajade kategoorias. Hoone arhitekt on Volker Giencke ja peatöövõtja Merko Ehituse kontserni kuuluv SIA Merks. A+ Award on üks mainekaimaid arhitektuurikonkurssse, kuhu esitatakse projekte enam kui 100 riigist. Kontserdi- ja teatrimajade kategoorias oli Liepāja kontserdimaja üks nominentidest, mis võistles nelja projektiga Hiinast, Norrast ja Poolast.

Lisainfo konkursi ja võitjate kohta: <http://awards.architizer.com/winners/list/>

Unikaalse arhitektuuriga projekti lisainfo ja fotod: <http://architizer.com/projects/great-amber-concert-hall-liepajalatvia/>

ETTEVÕTLUSE AUHIND 2016

Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse, Eesti Kaubandus-Tööstuskoja ja Eesti Töandjate Keskliidu poolt korraldatud iga-aastaselt Ettevõtluse Auhinna konkursi raames sai AS Merko Ehitus kokku juba kümnendat korda ja viimased viis aastat järjest, konkurentsivõimelisima ehitusettevõtte auhinna.

Konkursi koduleheküljel <http://www.ettevotluskonkurss.ee/> on võimalik tutvuda võitjatega ning vaadata ka galaõhtu ülekande salvestust. Konkursi parimatest valminud trükisega „Eesti Parimad Ettevõtted 2016“ saab tutvuda lingil http://issuu.com/kaubanduskoda/docs/eesti_parimad_ettev_2016. Raamatust leiab ettevõtte tutvustused ja intervjuud juhtidega. Eesti Kaubandus-Tööstuskoja ja Eesti Töandjate Keskliidu poolt korraldatava Eesti Ettevõtete Konkurentsivõime Edetabeli parimad selgitatakse välja nii suureettevõtete, kesk- ja väikeettevõtete kui ka mikroettevõtete arvestuses. Lisaks koostatakse edetabelid 11 valdkonnas: jaekaubandus, hulgikaubandus, tööstus ja energeetika, toiduainetööstus, ehitus, side/kommunikatsioon/IT-teenused, transport ja logistika, arhitektuur ja kinnisvara, turism, finantsvahendus ja äriteenindus.

AASTA EHITAJA 2016

Eesti Ehitusettevõtjate Liit (EEEL) valis Aasta Ehitajaks 2016 AS Merko Ehitus Eesti projektijuht Tarmo Pohlaku, kellele tõi suure tunnustuse tehtud töö Hilton Tallinn Park Hotelli ehitusprojekti juhtimisel. Tarmo Pohlakule on see juba teine Aasta Ehitaja tunnustus, varem on ta selle pälvinud 2009. aastal Tallinki büroohoone ehituse juhtimise eest. Žürii hinnangul oli Hilton Tallinn Park Hotelli puhul tegemist keeruka objektiga, millest hoolimata ei teinud Pohlak järeleandmisi kvaliteedis, tulles samal ajal suurepäraselt toime meeskonnatöö juhtimisega ja olles eeskujuks oma isikliku töökultuuriga.

Tänavu kvalifitseerus Aasta Ehitaja konkursil 7 nominenti viiest ettevõttest. 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 seitsmendat aastat järjest ning konkursi eesmärk on väärtustada ehitaja ametit ja tunnustada oma ala parimaid.

PARIM ELAMUARENDUSE PROJEKT 2016

UAB Merko Statyba poolt arendatud ja ehitatud „Kražių namai“ projekt pälvis 2016. aasta IV kvartalis Leedu Kinnisvaraarendajate Assotsiatsiooni (Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija – LNTPA) „Säästva arengu“ konkursi Parima Elamuarenduse projekt 2016 auhinna.

Tänavu oli konkursile esitatud 16 erinevat Leedu projekti. Säästva arengu auhinna pälvib projekt, mis rahuldab kõige paremini säästvale elukeskkonnale seatud nõudeid linnaruumis, esindab arhitektuuri ja linna planeerimise parimaid praktikaid ja ehituskvaliteeti, ning mille tulemuseks on suurepärase koostöö funktsionaalsusest ja energiatõhususest.

Sama konkursi raames on Merko ka varem tunnustuse pälvinud: 2012. aastal võitis Merko arendatud ja ehitatud Balsiai kool parima avaliku projekti auhinna ning 2008. aastal Merko ehitatud Panorama kaubanduskeskus parima äriprojekti auhinna.

Lisainfo konkursi kohta: <http://lntpa.lt/darnios-pletros-akademija/konkursai-uz-darnia-pletra-ir-darni-aplinka/>

LEEDU AASTA TOODE 2016

Leedu Töösturite Konföderatsiooni (Lietuvos Pramonininkų Konfederacija – LPK) poolt välja antava „Leedu Aasta Toode“ auhinna konkursil pälvisid „Ehituse ja ehitusmaterjalide tööstuse“ kategoorias peaaugina kuldmedali kaks UAB Merko Statyba poolt ehitatud projekti: Rahvusvaheline Ameerika Kooli spordihall ja NORDBALT HVDC konverteralajaam. Iga aasta väljaantavale populaarsele „Leedu Aasta Toode“ auhinna võivad kandideerida kõik Leedus registreeritud ettevõtted iga tootega (sh ehitusobjekt), mis on valminud Leedus ja olnud turul vähemalt pool aastat. „Leedu Aasta Toode“ konkursi peamine eesmärk on tõsta tootmise kvaliteeti ja konkurentsivõimet, tutvustades riigi tööstustoodangut, kaupu ja teenuseid nii kohalikele kui rahvusvahelistele tarbijatele ning soodustada seeläbi Leedu ettevõtete arengut.



Merko on pälvinud samal konkursil tunnustusi ka varasematel aastatel: kuldmedali on saanud Merko arendatud ja ehitatud Balsiai kool 2012. aastal ja Merko ehitatud Panorama kaubanduskeskus 2008. aastal ning hõbemedali Merko ehitatud Šiauliai prügila 2007. aastal ja erameditsiinikeskus Vilniuses 2006. aastal.

Lisainfo konkursi ja võitjate kohta: <http://www.lpk.lt/apdovanojimai/lietuvos-metu-gaminys/>

CV KESKUSE HINNATUIMA TÖÖANDJA EDETABEL 2016

CV Keskuse iga-aastasest uuringus, kus oma panuse andis enam kui 6000 vastajat üle Eesti erinevatest vanuserühmadest, selgusid Eesti hinnatuimad tööandjad ehk ettevõtted, kus eestimaalased enim töötada sooviksid. Viimasel viiel aastal neli korda esikohal olnud Eesti Energia jäi edetabeli etteotsa ka sel aastal. AS Merko Ehitus Eesti tõusis ühe koha võrra 2015. aasta 17. kohalt 2016. aastal 16. kohale.

Uuringust selgus, et Eesti ihaldusväärsimateks tööandjateks pidasid töövõtjad ettevõtteid, kus on konkurentsivõimeline palgatase, võimalused areneda ja karjääri teha ning juhtimisstiil on läbipaistev ja aus. Negatiivselt mõjutavad ettevõtte mainet enim juhtimisvead ja töökoha ebastabiilsus. Tööandja hea maine aitab kokku hoida ka värbamisel – kehvade mainega tööandja peab talendi palgamisel pakkuma märkimisväärselt kõrgemat palganumbrit, mis aga ei taga ka siis töötaja soovi taolise ettevõttega liituda.

BALTIC MARKET AWARDS 2016

2017. aasta I kvartalis toimunud auhinnagalal kuulutasid NASDAQ Balti börsid konkursi „Baltic Market Awards 2016“ raames välja aasta parimate investorsuhetega ettevõtted. Konkursi eesmärk on tõsta üldist investorsuhete taset börsiettevõtete hulgas ning tunnustada aasta jooksul esmaklassiliste investorsuhetega silma paistnud ettevõtteid. 2016. aastal auhinnati börsiettevõtteid viies kategoorias, lisaks kuulutati välja aasta parim börsiliige. Peaaugina kategoorias „Parimate investorsuhetega ettevõtte Baltikumis“ saavutas AS Merko Ehitus kolmandat aastat järjest kolmanda koha ning kategoorias „Parima majandusaasta- ja hea ühingujuhtimise tava aruande esitaja“ kolmanda koha.



MERKO EHITUS
Best Reporting Company
3RD PLACE
Best Investor Relations
In Baltics
3RD PLACE

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

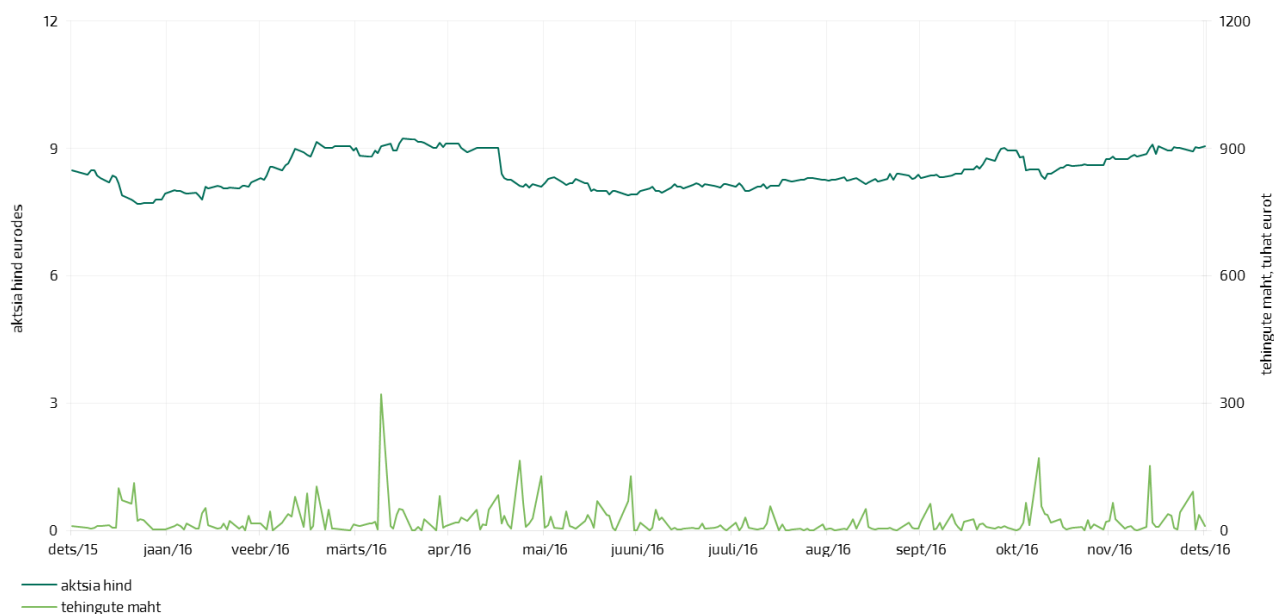
Emitent	AS Merko Ehitus
Väärtpaberi nimi	Merko Ehitus aktsia
Väärtpaberi lühinimi	MRK1T
Emitendi residentsus	Eesti
Turg	NASDAQ Tallinn, Balti põhinimekiri
Tööstusharu	Ehitus
ISIN	EE3100098328
Nimiväärtus	Nimiväärtuseta
Väärtpaberite arv	17 700 000
Emissiooni maht nimiväärtuses	12 000 000
Valuuta	EUR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

Merko Ehitus aktsiad on noteeritud NASDAQ Tallinn põhinimekirjas. Seisuga 31. detsember 2016 on ettevõttel 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2016. aastal muutunud.

2016. aasta 12 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 2312 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,63 mln aktsiat (3,6% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 5,35 mln eurot (võrreldavad andmed 2015. aasta 12 kuu kohta: 2829 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,90 mln aktsiat (5,1% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 7,71 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 7,60 eurot ning kõrgeim tasemel 9,22 eurot aktsia (2015. aasta 12 kuul: vastavalt 7,06 eurot ja 10,50 eurot). Aktsia sulgemishind seisuga 31. detsember 2016 oli 9,05 eurot (31.12.2015: 8,48 eurot). AS Merko Ehitus turuväärtus seisuga 31. detsember 2016 oli 160,2 mln eurot, mis on tõusnud 6,7% võrra võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (31.12.2015: 150,1 mln eurot).

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,35	0,56	0,70
Omakapital aktsia kohta, eurot	6,90	7,02	6,93
P/B suhtarv	1,31	1,21	1,03
P/E suhtarv	26,17	15,01	10,18
Turuväärtus, mln eurot	160,2	150,1	126,4

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA KAUPLEMISMAHU DÜNAAMIKA NASDAQ TALLINN BÖRSIL 2016. AASTAL



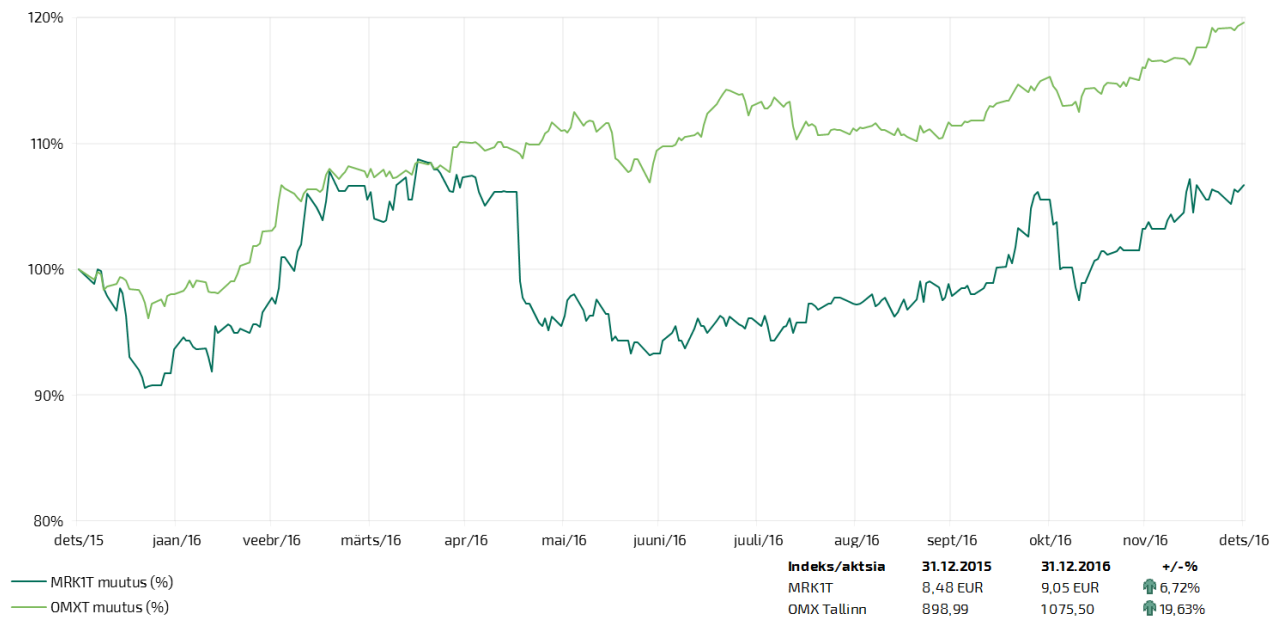
AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.12.2016

AKTSIATE ARV	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
1 000 001 - ...	1	0,06%	12 742 686	71,99%
100 001 – 1 000 000	11	0,61%	2 896 859	16,37%
10 001 – 100 000	33	1,82%	946 350	5,35%
1 001-10 000	252	13,90%	721 440	4,08%
101-1 000	931	51,35%	362 112	2,04%
1-100	585	32,26%	30 553	0,17%
Kokku	1 813	100%	17 700 000	100%

AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2016 JA MUUTUS VÖRRELDES EELMISE KVARTALIGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.12.2016	OSALUS 30.09.2016	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
ING Luxembourg S.A. AIF Account	974 126	5,50%	5,50%	-
Firebird Republics Fund Ltd	389 432	2,20%	2,40%	(35 020)
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	260 813	1,47%	1,57%	(17 850)
SEB S.A. UCITS kliendid	232 222	1,31%	1,31%	-
Firebird Aurora Fund Ltd	220 519	1,25%	1,25%	-
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund No OM01	153 018	0,86%	0,86%	-
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	143 887	0,81%	0,81%	-
Clearstream Banking Luxembourg S.A. kliendid	143 054	0,81%	0,81%	-
OÜ Midas Invest	138 185	0,78%	0,47%	+55 043
Suurimad aktsionärid kokku	15 397 942	86,98%	86,97%	+2 173
Väikeaktsionärid kokku	2 302 058	13,02%	13,03%	(2 173)
Kokku	17 700 000	100%	100%	-

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA VÖRDLUSINDEKSI OMX TALLINN MUUTUSED 2016. AASTAL



DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

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

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

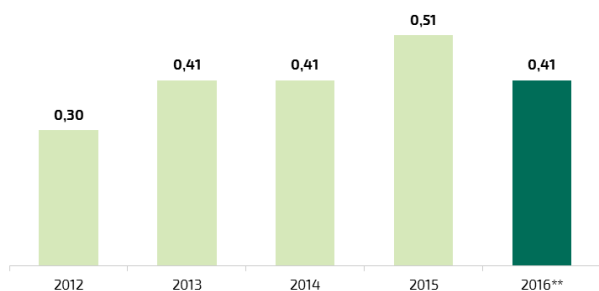
27. aprillil 2016 toimunud aktsionäride üldkoosolekul otsustati kinnitada nõukogu ettepanek maksta aktsionäridele 2016. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 9,0 mln eurot (0,51 eurot ühe aktsia kohta), mis annab 2015. aasta dividendimääraks 90% ja dividenditootluseks 6,0% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2015), (võrreldavad andmed 2015. aasta kohta: dividendid summas 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta), mis andis 2014. aasta dividendimääraks 58% ning dividenditootluseks 5,7% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2014)).

Vastavalt Eestis kehtiva Tulumaksuseaduse §50 lõige 1¹ kohaselt on ASil Merko Ehitus võimalik maksta dividende täiendavat tulumaksukulu ja -kohustust tekkimata seoses tütarettevõtelt saadud ja varem maksustatud kasumi jaotamisega. Võttes arvesse emaettevõttele juba tütarettevõtete poolt tasutud tekkis 2016. aasta II kvartalis kontsernil Eestis 2016. aasta dividendide väljamaksmisega kaasnev täiendav tulumaksukulu 0,6 mln eurot (II kvartal 2015: 0,9 mln eurot). Dividendide väljamakse aktsionäridele toimus 20. mail 2016.

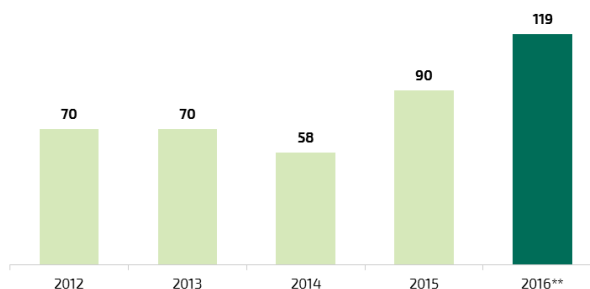
Juhatus teeb ettepaneku maksta aktsionäridele 2017. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta), mis annab 2016. aasta dividendimääraks 119% ning dividenditootluseks 4,5% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2016). Ettepanek maksta dividende üle kehtiva dividendipoliitika määra tuleneb arvestades 2016. aasta omakapitali tootluse taset, kontserni tugevat likviidsuspositsiooni, mis on taganud investeerimisvõimekuse ning ehitusturu kasvuperspektiive, kus inseneeritushangete mahud peaksid lähitulevikus kasvama, kuid töösse jõuavad nad üldjuhul alles alates 2017. aasta lõpust või hiljem. Võttes arvesse emaettevõttele juba tasutud ja 2017. aasta alguses planeeritud välistütarde poolt tasutavad dividendid tekib kontsernil Eestis 2017. aasta dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaksukulu ca 0,9 mln eurot.

Viimasel viiel aastal on aruandeaasta puhaskasumist aktsionäridele dividende makstud järgmiselt:

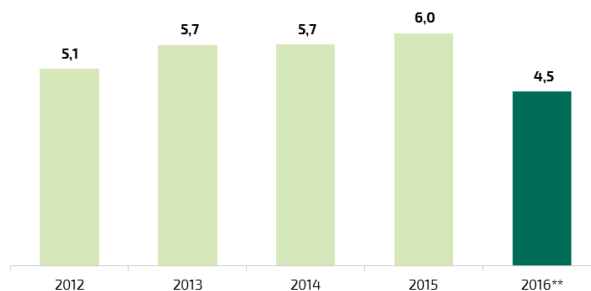
DIVIDEND AKTSIA KOHTA
eurot



DIVIDENDIMÄÄR
protsenti



DIVIDENDITOOTLUS *
protsenti



* Arvestatud aktsia hinda seisuga 31.12.

** 2016. aasta näitajad tuginevad juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.

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

ÜHINGU JUHTIMINE

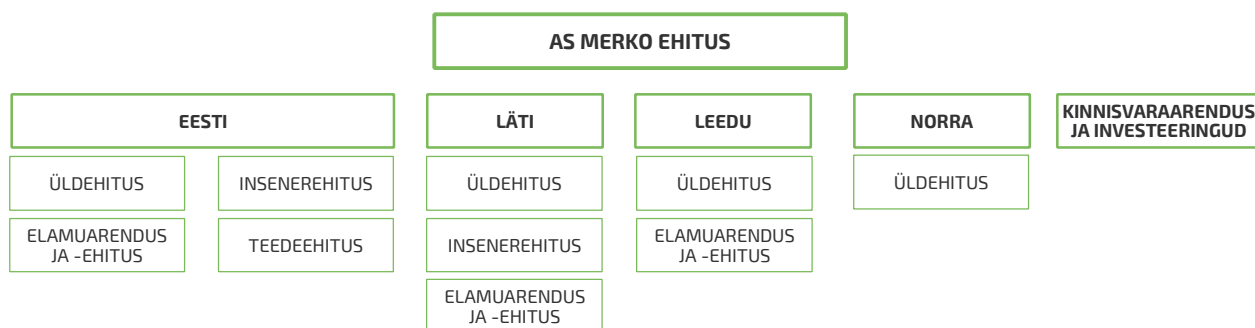
ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis ja Leedus ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad valdusettevõttele kuuluvad ehitusvaldkonna ettevõtted on AS Merko Ehitus Eesti (100%), SIA Merks (100%), UAB Merko Statyba (100%) ning AS Merko Ehitus Eesti kontserni kuuluvad ettevõtted Tallinna Teede AS (100%) ja AS Merko Infra (100%).

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

Juhatus ja nõukogu tutvustus on toodud aruande lehekülgedel 31-33 ja konsolideeritud finantsaruande lisas 16 ning täiendavalt avalikustatud koos teenistuskäigu ja piltidega ettevõtte kodulehel: group.merko.ee.

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 detailne juhtimisstruktuur seisuga 31. detsember 2016 on alljärgnev:



KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR

Seisuga 31. detsember 2016 kuulub kontserni 46 ettevõtet (31.12.2015: 43). 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 konsolideeritud finantsaruande lisas 16.

Muudatused kontserni juriidilises struktuuris

2016. aasta veebruaris asutati ja 17. veebruaril kanti registrisse 100%line tütarettevõtte Norra Kuningriigis, Merko Investments AS (registrikood 916 750 323). Norras registreeritud Merko Investments AS kuulub 100%liselt ASile Merko Ehitus. Uue tütarettevõtte osakapitali tehti 3. veebruaril esimene sissemakse summas 30 tuhat Norra krooni ja 3. märtsil teine sissemakse summas 4700 tuhat Norra krooni (kokku ligikaudu 502 tuhat eurot). Tegemist on tehnilise toiminguga, mille eesmärgiks on juriidilise platvormi loomine tegevuseks Norra Kuningriigis.

2016. aasta 7. märtsil sõlmis AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte Merko Investments AS lepingu ettevõtetega SDV Holding AS ja Aucon AS kokku 56%lise osaluse omandamiseks Norra ehitusettevõttes Peritus Entreprenør AS kokku ostuhinnaga 4000 tuhat Norra krooni (425 tuhat eurot). Ostuhetkel tekkis kontserni täiendav mittekontrolliv osalus summas 2572 tuhat Norra krooni (273 tuhat eurot; 31.12.2016 seisuga 283 tuhat eurot). Peritus Entreprenør AS (www.peritus-entreprenor.no) on üldehitusteenuseid pakkuv Norra ehitusettevõtte, mille 2015. aasta müügikäive oli ca 7 miljonit eurot. Ettevõtte senised omanikud jätkavad osalemist ettevõtte igapäevases juhtimises ja säilitavad 44% osaluse. Osaluse omandamise eesmärk on ehitusteenuse pakkumine Norra turul.

2016. aasta 7. märtsil sõlmis AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte UAB Merko Bustas lepingu ettevõttega Venturecorp Property Holdings Ltd 100%lise osaluse omandamiseks Leedu kinnisvaraarenduse ettevõttes UAB Rinktinės projektai kokku ostuhinnaga 2 tuhat eurot.

2016. aasta 30. märtsil teostas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti mitterahalise sissemakse tütarettevõttesse OÜ Fort Ehitus. Mitterahalise sissemakse esemeks oli laenulepingust tulenevate nõuete loovutamine OÜle Fort Ehitus kokku summas 1880 tuhat eurot, sh. loovutas AS Merko Ehitus Eesti nõudeid summas 1429 tuhat eurot ning mittekontrolliv osalus summas 451 tuhat eurot. Tehingu teostamise järgselt suurenes AS Merko Ehitus Eesti osalus tütarettevõttes OÜ Fort Ehitus 1% võrra 76%ni.

2016. aasta 8. novembril algatas AS Merko Ehitus 100%lise omanduses oleva Leedu tütarettevõtte UAB Merko Bustas restruktureerimise. Restruktureerimiskava kohaselt ühendatakse UAB Merko Bustas 100%lise omanduses oleva tütarettevõtte UAB VPSP1 emaeettevõttega UAB Merko Bustas. Restruktureerimine viiakse lõpule ja tehakse vastav ühinemiskanne äriregistrisse 2017. aasta esimese kvartali jooksul.

2016. aasta 5. detsembril asutasid ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte SIA Merks ja SIA Ostas celtnieks täisühingu PS Merks-Ostas-celtnieks Venspils muusikakooli ja kontserdihalli ehitamisel konsortsiumi lepingu täitmiseks. SIA Merks osalus konsortsiumis on 65% ja SIA Ostas celtnieks osalus on 35%.

2016. aasta 28. detsembril algatas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti protsessi oma 100%lises omanduses olevate kinnisvaraarendustega seotud ettevõtete AS Merko Tartu, AS Gustaf, OÜ Rannamõisa Kinnisvara ja OÜ Heamaja ühendamiseks, ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulude kokkuhoiu eesmärgil. Ühendavaks ühinguks on AS Merko Tartu. Ühendatavad ühingud ühinevad ASiga Merko Tartu ning ühinemise tulemusel lõppevad ühendatavad ühingud likvideerimismenetlusega ning AS Merko Tartu saab ühendatavate ühingute õigusjärglaseks. Ühinemise tulemusel jääb jätkuvalt AS Merko Ehitus Eesti ühendava ühingu AS Merko Tartu ainuosanikuks. Ühinemise bilansi päev alates millest kõik ühendatavate ühingute tehingud loetakse tehtuks ühendava ühingu arvelt on 1. jaanuar 2017. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimub 2017. aasta esimese poolaasta jooksul.

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

27. aprillil 2016. aastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek. Üldkoosolek otsustas kinnitada 2015. aasta majandusaasta aruande ning kasumi jaotamise otsuse. Dividendide väljamakse summas 9,0 mln eurot (0,51 eurot ühe aktsia kohta) aktsionäridele toimub 20. mail 2016.

Lisaks otsustati aktsionäride korralisel üldkoosolekul aktsiaseltsi põhikirja muutmine. Põhikirja muudeti elektroonilise hääletamise ja üldkoosolekul interneti vahendusel ülekande võimaldamiseks ning samuti ASi Merko Ehitus juhtimise paremaks korraldamiseks.

Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljavaate perspektiividest.

Vastavalt Äriseadustikule, ettevõtte põhikirjale ning Hea Ühingujuhtimise Tavale kutsus 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. 2016. aastal juhatas üldkoosolekut vandeadvokaat Vespe Võhma, kes tutvustas üldkoosoleku läbiviimise protseduuri ning juhatuselt ja nõukogult ettevõtte tegevuse kohta küsimuste esitamise korda.

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

2016. aastal toimunud AS Merko Ehitus aktsionäride korralisel üldkoosolekul osalesid Andres Trink (juhatuse esimees), Tõnu Toomik (juhatuse liige), Signe Kukin (kontserni finantsjuht) ja Ago Vilu (audiitor).

NÕUKOGU

Nõukogu planeerib ettevõtte tegevust ja korraldab selle juhtimist ning teostab järelvalvet juhatuse tegevuse üle. Kontrolli tulemused teeb nõukogu teatavaks üldkoosolekule. 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.

2014. aasta 30. aprillil toimunud aktsionäride korralisel üldkoosolekul otsustati pikendada nõukogu liikmete Toomas Annuse, Teet Roopalu, Indrek Neivelti ja Olari Taali ametiaega kuni 30. aprillini 2017, s.o kolmeks aastaks pikendamise otsustamisest.

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



Toomas Annus (56) 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-... Järvevana OÜ, juhatuse liige
 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)



Teet Roopalu (67) Nõukogu liige

Teenistuskäik:

2004-... AS Merko Ehitus, nõukogu liige
 2010-... AS Riverito, juhatuse liige
 2003-... E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu liige
 2015-... Järvevana OÜ, juhatuse 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 tütarettevõtete nõukogudesse.

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonomika ja organiseerimise
 eriala
Aktsiate arv: -



Indrek Neivelt (49) Nõukogu liige

Teenistuskäik:

2008-... AS Merko Ehitus, nõukogu liige
 2015-... AS Pocopay, juhatuse liige
 2016-... OÜ Poco Holding, juhatuse liige
 Töötanud erinevatel juhtivatel ametikohtadel Hansapangas
 (Swedbank), sealhulgas grupi peadirektori, juhatuse esimehena,
 ning samuti Bank Saint Petersburg'i nõukogu esimehena.
 Kuulub erinevate ettevõtete nõukogudesse.

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonomika ja juhtimise eriala
 Stockholmi Ülikooli panganduse ja finantsid eriala magistrakraad
Aktsiate arv: 31 635 (Trust IN OÜ)



Olari Taal (63) Nõukogu liige

Teenistuskäik:

2008-... AS Merko Ehitus, 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)

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 juhatus 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 juhatus aruande, mis esitatakse piisava ajavaruga enne koosolekut nõukogule tutvumiseks. Juhatus koostab nõukogule aruandeid ka koosolekute väliselt, kui seda peab vajalikuks nõukogu või nõukogu esimees.

Vastavalt 2012. aasta üldkoosolekul kinnitatud põhikirjale võib juhatus koosneda kuni kolmest liikmest.

Valdusettevõtte AS Merko Ehitus juhatus on kaheliikmeline: Andres Trink (juhatusesimees) ja Tõnu Toomik (juhatuseliige).



Andres Trink (49) Juhatusesimees
Ametisse määramise aeg: 1. jaanuar 2012
Volituse kehtivus: 1. jaanuar 2018

Teenistuskäik:

2012-... AS Merko Ehitus, juhatusesimees
2016-... Swedbank Investeeringufondid AS, nõukogu liige
Merko Ehitus Eesti AS, SIA Merks ja UAB Merko Statyba nõukogu esimees.

Töötanud erinevatel juhtivat 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: 500



Tõnu Toomik (55) Juhatuseliige
Ametisse määramise aeg: 6. juuni 2013
Volituse kehtivus: 6. juuni 2019

Teenistuskäik:

2013-... AS Merko Ehitus, juhatuseliige
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
1999-2009 E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu liige
1997-1999 E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu esimees
1997-2008 AS Merko Ehitus, juhatusesimees
1996-... AS Riverito, juhatuseliige
1993-1996 AS EKE Merko, Eesti piirkonna direktor
1993-1993 AS EKE Merko, projektijuht
Merko Ehitus Eesti AS, SIA Merks ja UAB Merko Statyba nõukogu liige.

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool tööstus- ja tsiviilehitus

Aktsiate arv: 1 607 185 (AS Riverito)

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

Muudatused AS Merko Ehitus juhtimises

AS Merko Ehitus nõukogu otsustas 3. mail 2016 pikendada ettevõtte juhatusesimehe Tõnu Toomiku volitusi alates 6. juunist 2016 järgmiseks kolmeks aastaks ehk kuni 6. juunini 2019. AS Merko Ehitus juhatus jätkab tänases koosseisus, kaheliikmelisena: Andres Trink (esimees) ja Tõnu Toomik.

TÜTARETTEVÕTETE NÕUKOGUD JA JUHATUS

ASi Merko Ehitus tütarettevõtete nõukogude volitused ja vastutus tulenevad nende põhikirjast ning kontsernisestest reeglitest. Nõukogud on üldjuhul moodustatud vastava tütarettevõtte põhiasanikuks oleva ettevõtte juhatus 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 2016:

ETTEVÕTE	NÕUKOGU	JUHATUS
AS Merko Ehitus Eesti	Andres Trink (esimees), Teet Roopalu, Tõnu Toomik	Keit Paal (esimees), Jaan Mäe, Alar Lagus, Veljo Viitmann
AS Merko Infra	Keit Paal (esimees), Veljo Viitmann, Mihkel Mugur	Arno Elias (esimees), Tarmo Pohlak, Boris Tehnikov
Tallinna Teede AS	Tõnu Toomik (esimees), Keit Paal, Alar Lagus, Veljo Viitmann	Jüri Läll (esimees), Jüri Helila
OÜ Merko Investments	-	Andres Trink, Signe Kukin
SIA Merks	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Signe Kukin	Oskars Ozoliņš (esimees), Jānis Šperbergs
SIA Merko Investments	-	Andres Trink (esimees), Oskars Ozoliņš
UAB Merko Statyba	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Signe Kukin	Saulius Putrimas (esimees), Jaanus Rästas
OÜ Metsailu	-	Tiit Kuusik, Ines Prual

Muudatused kontserni tütarettevõtete juhtimises

AS Merko Ehitus kontserni kuuluva SIA Merks nõukogu otsustas 21. jaanuaril 2016 pikendada ettevõtte juhatuse liikmete Oskars Ozoliņši ning Janis Šperbergsi volitusi kolmeks aastaks, s.o. alates 2. veebruarist 2016 kuni 1. veebruarini 2019. SIA Merks juhatus jätkab endises kaheliikmelises koosseisus: Oskars Ozoliņš (esimees) ja Janis Šperbergs.

AS Merko Ehitus juhatus otsustas 10. märtsil 2016 muuta tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti nõukogu koosseisu. AS Merko Ehitus Eesti nõukogust lahkub Toomas Aak ning nõukogu jätkab kolmeliikmelisena: Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik ja Teet Roopalu.

AS Merko Ehitus juhatus otsustas 14. oktoobril 2016 pikendada kontserni kuuluva tütarettevõtte, OÜ Metsailu juhatuse liikmete Tiit Kuusiku ning Ines Pruali volitusi kolmeks aastaks, s.o. alates 28. oktoobrist 2016 kuni 27. oktoobrini 2019. OÜ Metsailu juhatus jätkab endises kaheliikmelises koosseisus.

AS Merko Ehitus kontserni kuuluva tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti nõukogu otsustas 3. novembril 2016 muuta AS Merko Ehitus Eesti juhatuse koosseisu. AS Merko Ehitus Eesti senise juhatuse esimehe Tiit Robeni asemel asus 14. novembril 2016 ametisse Keit Paal. AS Merko Ehitus Eesti juhatus jätkab neljaliikmelisena: Keit Paal (esimees), Jaan Mäe, Veljo Viitmann ja Alar Lagus.

AS Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti juhatus otsustas 14. novembril 2016 muuta ettevõtte tütarettevõtete AS Merko Infra ja Tallinna Teede AS nõukogu koosseise.

AS Merko Infra nõukogu esimees on alates 14. novembrist 2016 Keit Paal ning nõukogu jätkab kolmeliikmelisena: Keit Paal (esimees), Veljo Viitmann ja Mihkel Mugur. Lisaks otsustati pikendada nõukogu liikmete Veljo Viitmanni ja Mihkel Muguri volitusi järgmiseks kolmeaastaseks ametiajaks ehk kuni 13. novembrini 2019.

Tallinna Teede ASi nõukogu esimeheks asub alates 14. novembrist Tõnu Toomik ning samast kuupäevast liitub täiendava nõukogu liikmena Keit Paal. Tallinna Teede ASi nõukogu liikmetena jätkavad Alar Lagus ja Veljo Viitmann.

AS Merko Ehitus kontserni kuuluva Eesti tütarettevõtte AS Merko Infra nõukogu otsustas 17. jaanuaril 2017 pikendada AS Merko Infra juhatuse esimehe Arno Eliase ning juhatuse liikme Boris Tehnikovi volitusi kolme aasta võrra ehk alates 23. jaanuarist 2017 kuni 22. jaanuarini 2020. Uueks juhatuse liikmeks nimetati alates 23. jaanuarist 2017 kuni 22. jaanuarini 2020 Marek Hergauk. Senise juhatuse liikme Tarmo Pohlaku volitusi ei pikendatud ning need lõppevad 22. jaanuaril 2017. AS Merko Infra juhatus jätkab kolmeliikmelisena: Arno Elias (esimees), Boris Tehnikov ja Marek Hergauk.

SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

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

JUHATUSE DEKLARATSIOON TEGEVUSARUANDELE

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

Andres Trink

juhatuse esimees

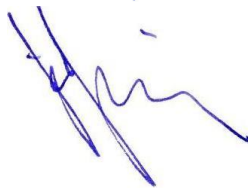
09.02.2017



Tõnu Toomik

juhatuse liige

09.02.2017



KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2016.a. 12 kuud	2015.a. 12 kuud	2016.a. IV kvartal	2015.a. IV kvartal
Müügitulu	2	251 970	251 012	78 593	66 448
Müüdnud toodangu kulu	3	(232 961)	(228 044)	(73 555)	(58 749)
Brutokasum		19 009	22 968	5 038	7 699
Turustuskulud		(3 281)	(3 230)	(904)	(883)
Üldhalduskulud		(10 076)	(8 907)	(2 960)	(2 478)
Muud äritulud		2 466	1 943	668	595
Muud ärikulud		(399)	(278)	(201)	(77)
Ärikasum		7 719	12 496	1 641	4 856
Finantstulud (-kulud)		(440)	(804)	(79)	(199)
sh kasum (kahjum) ühisettevõtetest		163	(138)	97	(32)
finantstulud (-kulud) muudelt pikaajalistelt investeringutelt		2	3	1	2
intressikulud		(610)	(756)	(172)	(181)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		(6)	(3)	1	(2)
muud finantstulud (-kulud)		11	90	(6)	14
Kasum enne maksustamist		7 279	11 692	1 562	4 657
Tulumaksukulu		(1 275)	(1 857)	(241)	(386)
Perioodi puhaskasum		6 004	9 835	1 321	4 271
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		6 122	10 000	1 408	4 445
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		(118)	(165)	(87)	(174)
Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse					
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		19	2	(11)	1
sh emaettevõtte omanike osa		18	2	(9)	1
mittekontrolliva osaluse osa		1	-	(2)	-
Perioodi koondkasum		6 023	9 837	1 310	4 272
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		6 140	10 002	1 399	4 446
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		(117)	(165)	(89)	(174)
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	0,35	0,56	0,08	0,25

Konsolideeritud vahearuanne lisad lehekülgedel 41-54 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2016	31.12.2015
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	5	33 544	39 905
Nõuded ja ettemaksed	6	45 566	24 854
Ettemakstud tulumaks		617	421
Varud	7	123 364	109 090
		203 091	174 270
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8	15 805	16 703
Edasilükkunud tulumaksuvara		1 325	1 423
Kinnisvarainvesteeringud	9	4 108	4 371
Materiaalne põhivara	10	12 838	13 442
Immateriaalne põhivara	11	673	879
		34 749	36 818
VARAD KOKKU		237 840	211 088
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12	21 485	5 525
Võlad ja ettemaksed	13	56 259	43 266
Tulumaksukohustus		278	711
Lühiajalised eraldised	14	5 637	5 013
		83 659	54 515
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	12	24 516	25 660
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 122	788
Muud pikaajalised võlad	15	2 061	1 159
		27 699	27 607
KOHUSTUSED KOKKU		111 358	82 122
OMAKAPITAL			
Mittekontrolliv osalus		3 692	3 268
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital		7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	1 200
Realiseerimata kursivahed		(645)	(663)
Jaotamata kasum		114 713	117 232
		122 790	125 698
OMAKAPITAL KOKKU		126 482	128 966
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		237 840	211 088

Konsolideeritud vahearuande lisad lehekülgedel 41-54 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Kohustuslik reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo 31.12.2014	12 000	1 200	(665)	114 492	127 027	4 455	131 482
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	10 000	10 000	(165)	9 835
Muu koondkasum	-	-	2	-	2	-	2
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	2	10 000	10 002	(165)	9 837
Emiteeritud osakapital	-	-	-	-	-	1	1
Jagunemisel eraldatud netovara (lisa 16)	-	-	-	(3)	(3)	(1 023)	(1 026)
Aktsiakapitali vähendamine	(4 071)	-	-	-	(4 071)	-	(4 071)
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(7 257)	(7 257)	-	(7 257)
Tehingud omanikega kokku	(4 071)	-	-	(7 260)	(11 331)	(1 022)	(12 353)
Saldo 31.12.2015	7 929	1 200	(663)	117 232	125 698	3 268	128 966
Saldo 31.12.2015	7 929	1 200	(663)	117 232	125 698	3 268	128 966
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	6 122	6 122	(118)	6 004
Muu koondkasum	-	-	18	-	18	1	19
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	18	6 122	6 140	(117)	6 023
Emiteeritud osakapital	-	-	-	-	-	108	108
Osakapitali suurendamine mitterahalise sissemaksega ja vähemusosaluse soetus (lisa 16)	-	-	-	(21)	(21)	472	451
Soetatud tütarettevõtte vähemusosa (lisa 16)	-	-	-	-	-	283	283
Vähemusosa väljaostu optsoon (lisa 16)	-	-	-	-	-	(322)	(322)
Reservkapitali vähendamine	-	(407)	-	407	-	-	-
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(9 027)	(9 027)	-	(9 027)
Tehingud omanikega kokku	-	(407)	-	(8 641)	(9 048)	541	(8 507)
Saldo 31.12.2016	7 929	793	(645)	114 713	122 790	3 692	126 482

AS Merko Ehitus aktsiakapital koosneb 17 700 000 nimiväärtuseta lihtaktsiast.

Konsolideeritud vahearuaande lisad lehekülgedel 41-54 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2016.a. 12 kuud	2015.a. 12 kuud
Äritegevuse rahavoog			
Ärikasum		7 719	12 496
Korrigeerimised:			
põhivara kulum		3 488	3 004
(kasum) kahjum põhivara müügist		(444)	(114)
valmidusastme meetodil kajastatud ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		3 711	2 229
intressitulu äritegevusest		(1 856)	(1 592)
eraldiste muutus		(520)	(1 487)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		(17 954)	9 985
Varude muutus		(14 128)	10 936
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		8 945	(27 234)
Saadud intressid		1 515	1 793
Makstud intressid		(732)	(857)
Muud finantskulud (-tulud)		(32)	(36)
Makstud ettevõtte tulumaks		(1 733)	(1 754)
Kokku rahavood äritegevusest		(12 021)	7 369
Investeeringustegevuse rahavoog			
Tütarettevõtete soetus	16	1 276	-
Ühisettevõtte osakapitali suurendamine		-	(355)
Materiaalse põhivara soetus		(2 834)	(699)
Materiaalse põhivara müük		1 098	311
Immateriaalse põhivara soetus		(191)	(116)
Saadud intressid		47	97
Kokku rahavood investeeringustegevusest		(604)	(762)
Finantseerimistegevuse rahavoog			
Saadud laenud		36 839	17 115
Saadud laenude tagasimaksed		(20 807)	(21 846)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		(855)	(2 186)
Laekunud tütarettevõtte osade emiteerimisest vähemusosanikult		108	1
Aktsiakapitali vähendamine		-	(4 071)
Mittekontrolliva osaluse väljaost		-	(41)
Makstud dividendid		(9 027)	(7 257)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		6 258	(18 285)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		(6 367)	(11 678)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	39 905	51 583
Valuutakursside muutuste mõju		6	-
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	33 544	39 905

Konsolideeritud vahearuanne lisad lehekülgedel 41-54 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LISAD

LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

AS Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2016. aasta 12 kuu ja IV kvartali vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise raamatupidamisstandardi IAS 34 "Interim Financial Reporting" nõuetega lühendatud vahearannete kohta (condensed interim financial statements). Raamatupidamise vahearuandes järgitakse samu arvestuspõhimõtteid ja –meetodeid, mida rakendati 2015. aasta raamatupidamise aastaaruandes. Raamatupidamise vahearuande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolevas aruandes on võrdlusandmetena esitatud 2015. aasta auditeeritud andmed ja 2015. aasta 12 kuu ja IV kvartali vahearuandes esitatud auditeerimata andmed.

Juhatuse hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2016. aasta 12 kuu ja IV kvartali konsolideeritud vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Ehitustegevuse sesoonsuse ning arendustegevuse tsüklilisuse mõju perioodi tulemustele oli väheoluline.

LISA 2 TEGEVUSSEGMENTID

tuhandetes eurodes

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

Kontserni juhatus jälgib tegevust lähtudes sisemisest juhtimisinformatsioonist järgmiste segmentide lõikes:

- Eesti ehitusteenus,
- Muude koduturgude ehitusteenus,
- Kinnisvaraarendus.

Eesti ehitusteenuste ning muude koduturgude ehitusteenuste segmentid hõlmavad kõiki koduturgude ehitusprojekte nii üld-, insener- kui teedeehituse valdkonnas. Muud tegevusalad (juhtimisalased teenused, järelvalve teenus jt) on kontserni seisukohalt väheolulised ja kajastatakse ehitusteenuse segmentis. Kinnisvara segment baseerub põhiliselt oma kinnisvara arendusel – ehitusel ja müügil, vähesel määral hõlmab ka kinnisvara hooldust ja renti. Segmentiaruandluses iga avalikustatava kulukirje summaks on näitaja, mis esitatakse ettevõtte juhtkonnale otsuste vastuvõtmiseks vahendite eraldamiseks segmentile ja segmenti tegevuse tulemuste hindamiseks. Raporteeritavate segmentide kasumile järgnevaid kulusid kajastatakse segmentiaruandluses samade põhimõtete alusel nagu seda on finantsaruannetes ja neid ei kasutata ettevõtte juhtkonna poolt tegevussegmentide tulemuste hindamiseks. Lisainformatsiooni segmentide kohta vt Tegevusaruande peatükk Ärisegmendid.

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

2016.a. 12 kuud	Eesti ehitusteenus	Muude koduturgude ehitusteenus	Kinnisvara- arendus	Segmendid kokku
Segmendi müügitulu	122 566	52 993	108 199	283 758
Segmentidevaheline müügitulu	(191)	(262)	(31 335)	(31 788)
Müügitulu välisklientidelt	122 375	52 731	76 864	251 970
Brutokasum	7 629	2 175	9 205	19 009
Segmendi maksustamiseelne kasum	7 946	2 168	10 729	20 843
sh intressitulud äritegevusest	-	-	1 675	1 675
kulum (lisa 3)	(2 629)	(40)	(293)	(2 962)
varude allahindlus (lisa 3)	-	-	(37)	(37)
eraldiste moodustamine (lisa 3)	(687)	(527)	(1 860)	(3 074)
eraldiste tühistamine (lisa 3)	166	23	-	189
kasum ühisettevõtetelt	-	-	163	163
muud finantstulud (-kulud)	(35)	(3)	(280)	(318)
sh intressitulud	-	-	1	1
intressikulud	(35)	(3)	(262)	(300)
Segmentide vara 31.12.2016	32 636	12 137	158 128	202 901
sh ühisettevõtted (lisa 8)	-	-	434	434
2015.a. 12 kuud				
	Eesti ehitusteenus	Muude koduturgude ehitusteenus	Kinnisvara- arendus	Segmendid kokku
Segmendi müügitulu	117 983	72 155	95 528	285 666
Segmentidevaheline müügitulu	(9 377)	(134)	(25 143)	(34 654)
Müügitulu välisklientidelt	108 606	72 021	70 385	251 012
Brutokasum	10 389	4 831	7 748	22 968
Segmendi maksustamiseelne kasum	10 381	4 830	8 886	24 097
sh intressitulud äritegevusest	-	-	1 516	1 516
kulum (lisa 3)	(2 010)	(31)	(302)	(2 343)
varude allahindlus (lisa 3)	-	-	(1 058)	(1 058)
eraldiste moodustamine (lisa 3)	(919)	(1 326)	(876)	(3 121)
kahjum ühisettevõtetelt	(19)	-	(119)	(138)
muud finantstulud (-kulud)	(63)	-	(253)	(316)
sh intressitulud	-	-	3	3
intressikulud	(63)	-	(252)	(315)
Segmentide vara 31.12.2015	31 971	8 834	133 202	174 007
sh ühisettevõtted (lisa 8)	-	-	284	284

2016.a. IV kvartal	Eesti ehitusteenus	Muude koduturgude ehitusteenus	Kinnisvara-arendus	Segmendid kokku
Segmendi müügitulu	34 241	12 720	40 320	87 281
Segmentidevaheline müügitulu	(60)	(166)	(8 462)	(8 688)
Müügitulu välisklientidelt	34 181	12 554	31 858	78 593
Brutokasum (-kahjum)	469	300	4 269	5 038
Segmendi maksustamiseelne kasum (kahjum)	538	290	4 643	5 471
sh intressitulud äritegevusest	-	-	396	396
kulum (lisa 3)	(951)	(10)	(71)	(1 032)
varude allahindlus (lisa 3)	-	-	110	110
eraldiste moodustamine (lisa 3)	(411)	(298)	(1 382)	(2 091)
eraldiste tühistamine (lisa 3)	166	23	-	189
kasum ühisettevõtetelt	-	-	97	97
muud finantstulud (-kulud)	(8)	(1)	(92)	(101)
sh intressikulud	(8)	(1)	(79)	(88)
Segmentide vara muutus IV kvartalis	(6 803)	(1 676)	15 241	6 762
sh ühisettevõtted	-	-	97	97
2015.a. IV kvartal	Eesti ehitusteenus	Muude koduturgude ehitusteenus	Kinnisvara-arendus	Segmendid kokku
Segmendi müügitulu	29 495	13 173	30 937	73 605
Segmentidevaheline müügitulu	(927)	(38)	(6 192)	(7 157)
Müügitulu välisklientidelt	28 568	13 135	24 745	66 448
Brutokasum (-kahjum)	2 715	2 291	2 693	7 699
Segmendi maksustamiseelne kasum (kahjum)	2 715	2 290	3 023	8 028
sh intressitulud äritegevusest	-	-	355	355
kulum (lisa 3)	(488)	(6)	(79)	(573)
varude allahindlus (lisa 3)	-	-	(1 058)	(1 058)
eraldiste moodustamine (lisa 3)	(353)	(860)	(770)	(1 983)
kahjum ühisettevõtetelt	1	-	(33)	(32)
muud finantstulud (-kulud)	(11)	-	(2)	(13)
sh intressitulud	-	-	1	1
intressikulud	(11)	-	-	(11)
Segmentide vara muutus IV kvartalis	(13 611)	(12 094)	(6 831)	(32 536)
sh ühisettevõtted	-	-	276	276

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 31.12.2016 summas 34 939 tuhat eurot (31.12.2015: 37 081 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, laenud v.a laenud ühisettevõtetele, maksude ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA
 tuhandetes eurodes

	2016.a. 12 kuud	2015.a. 12 kuud	2016.a. IV kvartal	2015.a. IV kvartal
Segmentide maksustamiseelne kasum	20 843	24 097	5 471	8 028
Jaotamata tulud (kulud)				
turustuskulud	(3 281)	(3 230)	(904)	(883)
üldhalduskulud	(10 076)	(8 907)	(2 960)	(2 478)
sh eraldiste moodustamine	(76)	(115)	(76)	(115)
eraldiste tühistamine	-	172	-	172
muud äritulud ja (-kulud)	78	82	30	144
sh intressitulud äritegevusest	180	76	34	32
finantstulud ja (-kulud)	(285)	(350)	(75)	(154)
sh intressitulud	44	118	11	19
intressikulud	(310)	(441)	(83)	(170)
Kokku kasum enne maksustamist	7 279	11 692	1 562	4 657

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

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUS ASUKOHA JÄRGI
 tuhandetes eurodes ja protsentides

	2016.a. 12 kuud		2015.a. 12 kuud		2016.a. IV kvartal		2015.a. IV kvartal	
Eesti	172 656	68%	154 809	62%	53 175	68%	45 706	69%
Läti	44 924	18%	65 226	26%	12 141	15%	9 437	14%
Leedu	24 801	10%	28 134	11%	10 256	13%	10 927	16%
Soome	5 110	2%	2 843	1%	1 975	3%	378	1%
Norra	4 479	2%	-	-	1 046	1%	-	-
Kokku	251 970	100%	251 012	100%	78 593	100%	66 448	100%

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

	31.12.2016	31.12.2015
Eesti	17 054	18 200
Läti	443	473
Leedu	10	19
Norra	112	-
Kokku	17 619	18 692

LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2016.a. 12 kuud	2015.a. 12 kuud	2016.a. IV kvartal	2015.a. IV kvartal
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	145 079	142 961	49 793	37 524
Materjal	40 911	35 382	10 194	6 790
Tööjõukulu	20 703	22 514	5 024	5 963
Ehitusmehhanismid ja transport	8 161	9 079	1 916	2 092
Projekteerimine	2 987	2 158	1 070	660
Kinnisvara halduskulud	221	227	58	61
Kulum	2 962	2 343	1 032	573
Varude allahindlus	37	1 058	(110)	1 058
Eraldised	2885	3 121	1 902	1 983
Muud kulud	9 015	9 201	2 676	2 045
Müüdnud toodangu kulu kokku	232 961	228 044	73 555	58 749

LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

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

	2016.a. 12 kuud	2015.a. 12 kuud	2016.a. IV kvartal	2015.a. IV kvartal
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (<i>tuhandetes eurodes</i>)	6 122	10 000	1 408	4 445
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (<i>tuhat tk</i>)	17 700	17 700	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (<i>eurodes</i>)	0,35	0,56	0,08	0,25

Kontsernis ei olnud potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu lahustatud puhaskasum aktsia kohta võrdub tavapuhaskasumiga aktsia kohta.

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on üldkoosoleku poolt kinnitatud. Kasumi jaotamise otsuse kohaselt maksis emaettevõtte AS Merko Ehitus poolt 2016. aasta teises kvartalis dividende 9027 tuhat eurot s.o ühe aktsia kohta 0,51 eurot, millega kaasnes tulumaksukohustus 20/80 väljamakstavalt summalt, s.o 2257 tuhat eurot, mis kaetakse osaliselt varasematel perioodidel tütarettevõtetest saadud maksustatud dividendidelt kinnipeetud tulumaksuga. Kontserni tekkis II kvartalis 2016 täiendav dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksukulu Eestis 566 tuhat eurot.

2015. aastal maksis emaettevõtte AS Merko Ehitus dividende 7257 tuhat eurot s.o ühe aktsia kohta 0,41 eurot. AS Merko Ehitus kontsern pidi seoses dividendide väljamaksmisega maksma täiendavalt 906 tuhat eurot tulumaksu Eestis.

Varasemat maksustatud dividendid ja välismaalt saadud tulud, millelt tulumaks on kinnipeetud, puuduvad emaettevõttes AS Merko Ehitus 31.12.2016 seisuga (31.12.2015: 0 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2016 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 91 255 tuhat eurot (31.12.2015: 93 255 tuhat eurot). Arvestades saadud maksustatud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 0 tuhat eurot (31.12.2015: 0 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 22 813 tuhat eurot (31.12.2015: 23 314 tuhat eurot). Täiendava dividendide tulumaksu arvestamisel on aluseks võetud 2016. aastal kehtiv tulumaksu määr, mis on 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas	2	4
Arvelduskontod	33 291	32 667
Üleöö pangadeposiidid	251	7 234
Raha ja raha ekvivalendid kokku	33 544	39 905

LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Nõuded ostjate vastu		
ostjatelt laekumata arved	31 735	15 431
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(265)	(326)
	31 470	15 105
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	3 318	887
muud maksud	-	35
	3 318	922
Ehitustööde tellijatelt saada	4 606	3 948
Muud lühiajalised nõuded		
lühiajalised laenud	1 560	1 432
intressinõuded	218	200
muud lühiajalised nõuded	347	617
	2 125	2 249
Ettemaksed teenuste eest		
ettemaksed ehitusteenuste eest	3 155	2 036
ettemakstud kindlustusmaksed	348	275
muud ettemakstud kulud	544	319
	4 047	2 630
Nõuded ja ettemaksed kokku	45 566	24 854
sh lühiajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	-	1 432
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	4 333	541

LISA 7 VARUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Tooraine ja materjal	422	600
Lõpetamata toodang	39 537	28 397
Valmistoodang	18 918	19 603
Müügiks ostetud kaubad		
ostetud kinnistud müügiks	63 150	58 029
ostetud muud kaubad müügiks	746	790
	63 896	58 819
Ettemaksed varude eest		
ettemaksed kinnisvara eest	-	1 086
ettemaksed muude varude eest	591	585
	591	1 671
Varud kokku	123 364	109 090

LISA 8 PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Ühisettevõtete aktsiad ja osad	434	284
Pikaajalised laenud	3 952	3 956
Pikaajalised pangadeposiidid	36	37
Pikaajalised intressid	261	7
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	11 122	12 419
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	15 805	16 703
sh pikaajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	3 952	2 456
muud pikaajalised nõuded seotud osapooltele (lisa 16)	261	7

LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Maa	51	51
Hoonestusõigus jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	29	29
akumuleeritud kulum	(11)	(10)
	18	19
Ehitised jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	5 245	5 245
akumuleeritud kulum	(1 206)	(944)
	4 039	4 301
Kinnisvarainvesteeringud kokku	4 108	4 371

LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Maa	821	824
Ehitised jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	5 650	5 725
akumuleeritud kulum	(1 948)	(1 806)
	3 702	3 919
Masinaid ja seadmed jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	17 625	18 910
akumuleeritud kulum	(11 164)	(11 314)
	6 461	7 596
Muu inventar jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	5 190	5 141
akumuleeritud kulum	(4 429)	(4 094)
	761	1 047
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed materiaalse põhivara eest	1 093	56
Materiaalne põhivara kokku	12 838	13 442

LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Firmaväärtus		
soetusmaksumus	970	891
väärtuse langus	(656)	(267)
	314	624
Tarkvara jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	1 137	1 075
akumuleeritud kulum	(991)	(920)
	146	155
Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	213	100
Immateriaalne põhivara kokku	673	879

LISA 12 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Kapitalirendikohustused		
Rendimaksete nüüdisväärtus	1 769	2 704
sh lühiajaline osa	1 282	912
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal	487	1 792
Pangalaenu		
Laenu jääk	25 703	19 403
sh lühiajaline osa	7 696	2 535
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	18 007	16 868
Laen emaettevõttelt		
Laenu jääk	12 500	-
sh lühiajaline osa (lisa 16)	12 500	-
Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt		
Laenu jääk	6 000	8 000
sh lühiajaline osa (lisa 16)	-	1 000
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat (lisa 16)	6 000	7 000
Laenud muudelt ettevõtetelt		
Laenu jääk	29	1 078
sh lühiajaline osa	7	1 078
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	22	-
Laenud kokku		
Laenude jääk	44 232	28 481
sh lühiajaline osa	20 203	4 613
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	24 029	23 868
Laenukohustused kokku	46 001	31 185
sh lühiajaline osa	21 485	5 525
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	24 516	25 660

LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Võlad tarnijatele	25 035	16 325
Võlad töövõtjatele	7 106	8 122
Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	4 122	2 005
füüsilise isiku tulumaks	513	490
sotsiaalmaks	993	908
töötuskindlustusmaks	55	56
kohustusliku kogumispensioni makse	46	45
muud maksud	122	96
	5 851	3 600
Ehitustööde tellijatel saada	8 943	4 575
Muud võlad		
intressivõlad	21	143
muud võlad	508	3 527
	529	3 670
Saadud ettemaksed	8 795	6 974
Võlad ja ettemaksed kokku	56 259	43 266
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	38	3 891

LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED

tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Ehituse garantiikohustuse eraldis	2 476	2 378
Eraldis müüdud projektide kulude katteks	2 788	2 120
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	79	392
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	273	100
Muud eraldised	21	23
Lühiajalised eraldised kokku	5 637	5 013

LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Võlad tarnijatele	1 317	1 159
Muud pikaajalised võlad	744	-
Muud pikaajalised võlad kokku	2 061	1 159
sh muud pikaajalised võlad seotud osapooltele (lisa 16)	322	-

LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtte AS Riverito;
- ASi Riverito aktsionärid, kes läbi ASi Riverito omavad ASis Merko Ehitus olulist mõju;
- teised olulist mõju omavad aktsionärid;
- ASi Riverito teised tütarettevõtted ehk nn sõsarettevõtted;
- sidus- ja ühisettevõtted;
- juhtkonna võtmeisikud (nõukogu ja juhatuse liikmed), nende lähedased sugulased ja nende poolt kontrollitud või olulise mõju all olevad ettevõtted.

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

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

AS MERKO EHITUS TÜTAR- JA ÜHISETTEVÕTTED

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2016	31.12.2015		
Tütarettevõtted				
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	100	100	Eesti, Tallinn	teedehitus
AS Vooremaa Teed	100	100	Eesti, Jõgeva	teedehitus
AS Merko Infra	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
AS Gustaf	100	100	Eesti, Pärnu	ehitus
AS Merko Tartu	100	100	Eesti, Tartu	ehitus
OÜ Fort Ehitus	76	75	Eesti, Viimsi	ehitus
OÜ Mineraal	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
OÜ Heamaja	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Rannamõisa Kinnisvara	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Merko Statyba	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
UAB Statinių priežiūra ir administravimas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Property	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu mokyklos SPV	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Merko Bustas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Jurininku aikštele	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP1	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Timana	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Rinktinės projektai	100	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Jõgeva Haldus	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Metsailu	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Väike-Paekalda OÜ	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Suur-Paekalda OÜ	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
SIA Merko Investments	100	100	Läti, Riia	valdus
OÜ Merko Investments	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA SK Viesturdarzs	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merks Investicijas	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industrialas Parks	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Elniko	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Zakusala Estates	75	75	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merks-Ostas celtnieks	65	-	Läti, Riia	ehitus

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2016	31.12.2015		
Merko Finland Oy	100	100	Soome, Helsinki	ehitus
Hartian Oy	75	75	Soome, Helsinki	kinnisvara
As.Oy Helsingin Pestikuja 1	-	100	Soome, Helsinki	kinnisvara
Lenko Stroi LLC	100	100	Venemaa, Peterburi	valdus
Merko Investments AS	100	-	Norra, Sofiemyr	valdus
Peritus Entreprenør AS	56	-	Norra, Sofiemyr	ehitus
Ühisettevõtted				
OÜ Unigate	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Poolkoksimaie Sulgemise OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	ehitus
Kivimäe 32 OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Kodusadam OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara

2016. aasta veebruaris asutati ja 17. veebruaril kanti registrisse 100%line tütarettevõtte Norra Kuningriigis, Merko Investments AS (registrikood 916 750 323). Norras registreeritud Merko Investments AS kuulub 100%liselt ASile Merko Ehitus. Uue tütarettevõtte osakapitali tehti 3. veebruaril esimene sissemakse summas 30 tuhat Norra krooni ja 3. märtsil teine sissemakse summas 4700 tuhat Norra krooni (kokku ligikaudu 502 tuhat eurot). Tegemist on tehnilise toiminguga, mille eesmärgiks on juriidilise platvormi loomine tegevuseks Norra Kuningriigis.

7. märtsil 2016 sõlmis AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte Merko Investments AS lepingu ettevõtetega SDV Holding AS ja Aucon AS kokku 56%lise osaluse omandamiseks Norra ehitusettevõttes Peritus Entreprenør AS kokku ostuhinnaga 4000 tuhat Norra krooni (425 tuhat eurot). Ostuhetkel tekkis kontserni täiendav mittekontrolliv osalus summas 2572 tuhat Norra krooni (273 tuhat eurot, 31.12.2016 seisuga 283 tuhat eurot), mis tulenevalt lepingulistest tingimustest on kontsernis kajastatud vähemusosaluse väljaostu optsiooni kohustusena muudes võlgades seotud osapooltele. Lisaks on vähemusosaluse väljaostu optsiooni kohustuste hulka arvestatud mittekontrolliva osaluse osa perioodi koondkasumist summas 39 tuhat eurot. Optsiooni tähtaeg on 2021. aasta 7. märts. Peritus Entreprenør AS (www.peritus-entreprenor.no) on üldehitusteenuseid pakkuv Norra ehitusettevõtte, mille 2015. aasta müügikäive oli ca 7 miljonit eurot. Ettevõtte senised omanikud jätkavad osalemist ettevõtte igapäevases juhtimises ja säilitavad 44% osaluse. Osaluse omandamise eesmärk on ehitusteenuse pakkumine Norra turul.

7. märtsil 2016 sõlmis AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte UAB Merko Bustas lepingu ettevõtetega Venturecorp Property Holdings Ltd 100%lise osaluse omandamiseks Leedu kinnisvaraarenduse ettevõttes UAB Rinktinės projektai kokku ostuhinnaga 2 tuhat eurot.

30. märtsil teostas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti mitterahalise sissemakse tütarettevõttesse OÜ Fort Ehitus. Mitterahalise sissemakse esemeks oli laenulepingust tulenevate nõuete loovutamise OÜle Fort Ehitus kokku summas 1880 tuhat eurot, sh loovutas AS Merko Ehitus Eesti nõudeid summas 1429 tuhat eurot ning mittekontrolliv osalus summas 451 tuhat eurot. Tehingu teostamise järgselt suurenes AS Merko Ehitus Eesti osalus tütarettevõttes OÜ Fort Ehitus 1% võrra 76%ni.

2016. aasta 8. novembril algatas AS Merko Ehitus 100%lise omanduses oleva Leedu tütarettevõtte UAB Merko Bustas restruktureerimise. Restruktureerimiskava kohaselt ühendatakse UAB Merko Bustas 100%lise omanduses oleva tütarettevõtte UAB VPSP1 emaettevõttega UAB Merko Bustas. Restruktureerimine viiakse lõpule ja tehakse vastav ühinemiskanne äriregistrisse 2017. aasta esimese kvartali jooksul.

2016. aasta 5. detsembril asutasid ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte SIA Merks ja SIA Ostas celtnieks täisühingu PS Merks-Ostas-celtnieks Venspils muusikakooli ja kontserdihalli ehitamisel konsortsiumi lepingu täitmiseks. SIA Merks osalus konsortsiumis on 65% ja SIA Ostas celtnieks osalus on 35%.

28. detsembril 2016 algatas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti oma 100%lises omaduses olevate kinnisvaraarendusega tegelevate tütarettevõtete AS Merko Tartu, AS Gustaf, OÜ Rannamõisa Kinnisvara ja OÜ Heamaja ühendamise, eesmärgiga hoida kokku antud ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulusid. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimub 2017. aasta esimesel poolaastal.

TÜTARETTEVÕTTE SOETAMINE

tuhandetes eurodes

	Peritus Entreprenør AS Õiglane väärtus	UAB Rinktinės projektai Õiglane väärtus
Raha	1 682	2
Lühiajalised nõuded	642	-
Varud	5	-
Põhivara	47	-
Lühiajalised kohustused	1 730	-
Pikaajalised kohustused	25	-
Netovara	621	2
Mittekontrolliv osalus	(273)	-

	Peritus Entrepreneur AS	UAB Rinktinės projektai
	Õiglane väärtus	Õiglane väärtus
Soetatud osalus	56%	100%
Firmaväärtus	77	-
Soetatud netovara väärtus	425	2
Soetusmaksumus	425	2
Tütarettevõtete raha ja ekvivalendid soetamisel	1 368	2
Makstud soetamisel	(126)	-
Rahavood tütarettevõtete soetusest	1 242	2
Perioodi puhaskasum	86	-
Perioodi koondkasum	88	-
sh emettevõtte omanike osa koondkasumist	49	-
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist	39	-

KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2016.a. 12 kuud	2015.a. 12 kuud
Osutatud teenused ja müüdud kaubad		
Emaettevõte	15	12
Ühisettevõtted	7 471	530
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	5 641	49
Juhtkonna liikmed	108	1 837
Muud seotud osapooled	617	-
Osutatud teenused ja müüdud kaubad kokku	13 852	2 428
Intressitulud		
Ühisettevõtted	280	171
Ostetud teenused ja kaubad		
Emaettevõte	90	90
Ühisettevõtted	20	-
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	126	125
Muud seotud osapooled	-	6
Ostetud teenused ja kaubad kokku	236	221
Intressikulud		
Emaettevõte	38	-
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	177	201
Muud seotud osapooled	-	2
Intressikulud kokku	215	203

SALDOD SEOTUD OSAPOOLETEGA

tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Nõuded seotud osapooltele		
Antud laenud (lisad 6, 8)		
Ühisettevõtted	3 952	3 888
Nõuded ja ettemaksed (lisa 6)		
Emaettevõte	4	4
Ühisettevõtted	3 896	536
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	433	1
Nõuded ja ettemaksed kokku	4 333	541

	31.12.2016	31.12.2015
Muud pikaajalised nõuded (lisa 8)		
Ühisettevõtted	261	7
Nõuded seotud osapooltele kokku	8 546	4 436
Kohustused seotud osapoolte vastu		
Saadud lühiajalised laenud (lisa 12)		
Emaettevõtte	12 500	-
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	1 000
Saadud lühiajalised laenud kokku	12 500	1 000
Võlad ja ettemaksed (lisa 13)		
Emaettevõtte	9	9
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	29	3 264
Muud seotud osapooled	-	618
Võlad ja ettemaksed kokku	38	3 891
Saadud pikaajalised laenud (lisa 12)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	6 000	7 000
Muud pikaajalised võlad (lisa 15)		
Muud seotud osapooled	322	-
Kohustused seotud osapoolte vastu kokku	18 860	11 891

TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA (LISAINFORMATSIOON)

17. veebruaril 2016 realiseeris AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte SIA Merks kinnistud aadressidel Dikmana 8, Dikmana 10 ja Grostonas 15, Riia seotud osapoolle E.L.L. Kinnisvara AS 100%listele tütarettevõtetele SIA SBC 08, SIA SBC 10 ja SIA SBC 15 müügihinna kokku 2600 tuhat eurot.

14. detsember 2016 sõlmis AS Merko Ehitus oma emaettevõtte ASiga Riverito lühiajalise (tähtajaga kuni 31. jaanuar 2017) laenulepingu summas 12 500 tuhat eurot finantseerimaks osaliselt Veerenni kinnistute ostu (summas 16 800 tuhat eurot). Antud laen ASilt Riverito on bilansipäeva järgselt ennetähtaegselt tagastanud ning refinantseeritud pikaajaliste laenudega erinevatelt krediitiasutustelt.

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete 2016. aasta 12 kuu teenistuslepingute alusel arvestatud tasud olid 2221 tuhat eurot (2015. aasta 12 kuud: 2191 tuhat eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. 2016. aasta 12 kuuga maksti kontserni olulisemates tütarettevõtetes juhatuse ja nõukogu liikmetele hüvitisi 65 tuhat eurot (2015. aasta 12 kuud 18 tuhat eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2016:

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

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

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2016:

		AKTSIATE ARV	OSAKAAL
Andres Trink	Juhatusesimees	500	0,00%
Tõnu Toomik (AS Riverito)	Juhatuses liige	1 607 185	9,08%
		1 607 685	9,08%

LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

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

	31.12.2016	31.12.2015
Ehitusaegne garantii tellijale	21 036	9 174
Pakkumusgarantii	767	745
Garantiiaja garantii	20 470	23 988
Ettemakse garantii	4 411	2 336
Maksegarantii	30 500	30 500
Käendused	3 902	654
Avatud akreditiiv	-	2 000
Tingimuslikud kohustused kokku	81 086	69 397

Real „Maksegarantii“ on seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015 kajastatud ühe 2015. aastal sõlmitud ehituslepingu raames väljastatud maksegarantii finantseerimisasutuse kasuks kliendi lepinguliste jooksvate maksekohustuste täitmise tagamiseks kogusummas kuni 30 500 tuhat eurot, mille realiseerimist ei pea kontsern tõenäoliseks. Ehituslepingu raames ehitatava hoone kinnistule on kliendi lepinguliste kohustuste tagamiseks seatud finantseerimisasutuse kasuks I järjekorra hüpoteek summas 36 600 tuhat eurot ning kontserni maksegarantii tagamiseks seatud kontserni kasuks II järjekorra hüpoteek summas 8500 tuhat eurot.

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

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

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

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

Maksegarantii – garant tagab tellija/arendaja laenu tagasimakseid ja/või kauba/teenuse eest tasumise kauba tarnimisel/teenuse osutamisel.

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

JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE

ASi Merko Ehitus juhatus on koostanud 2016. aasta 12 kuu ja IV kvartali konsolideeritud vahearuanne, mis on esitatud lehekülgedel 5-54.

Juhatus kinnitab oma parimas teadmises, et:

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

Andres Trink

juhatuse esimees

09.02.2017



Tõnu Toomik

juhatuse liige

09.02.2017

