



AS MERKO EHITUS

KONTSERN

2017. aasta 3 kuu
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:

01.01.2017 – 31.12.2017
01.01.2017 – 31.03.2017

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	32
KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANNE	33
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	33
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	34
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	35
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	36
LISAD	37
LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	37
LISA 2 TEGEVUSSEGMENTID	37
LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU	40
LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA	41
LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID	41
LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED	42
LISA 7 VARUD	42
LISA 8 PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD	43
LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD	43
LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA	43
LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA	44
LISA 12 LAENUKOHUSTUSED	44
LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED	45
LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED	45
LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD	45
LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	46
LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	49
JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE	50

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

Merko Ehitus tegeleb ehituse peatöövõtuga ja elukondliku kinnisvara arendusega ning pakub professionaalseid ehituse ja kinnisvaraarenduse terviklahendusi oma koduturgudel Eestis, Lätis, Leedus ja Norras. 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.

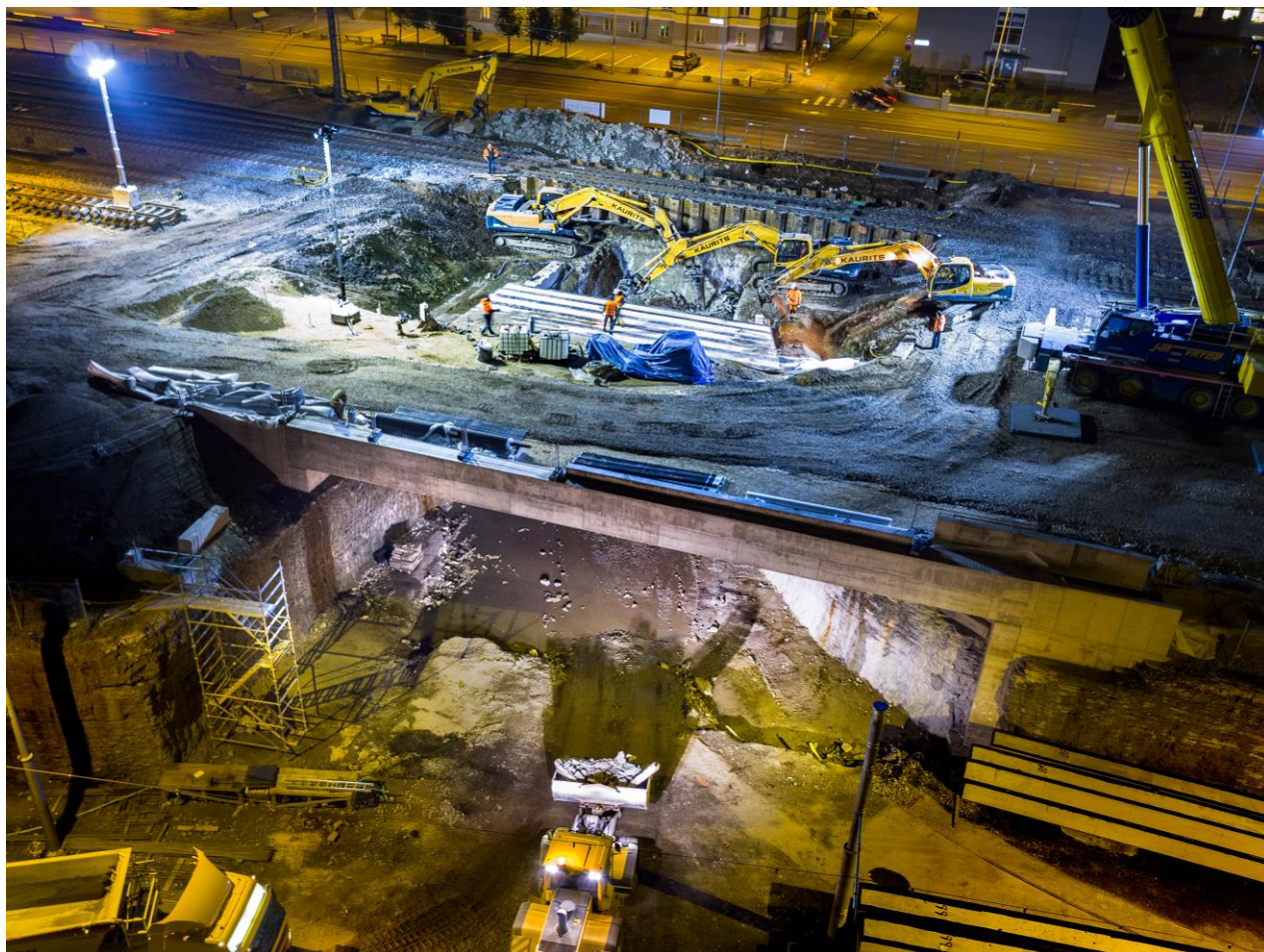
Valdusettevõtte AS Merko Ehitus vastutab kontserni erinevate äriühingute strateegiate väljatöötamise ning elluviimise eest eestkätt ressursside paigutuse ja pikemaajalise planeerimise, samuti partnersuhete koordineerimise kaudu. Merko aktsiad on noteeritud NASDAQ Tallinna börsil alates 1997. aastast. Kontsern annab tööd 799 inimesele.

Kontserni kuuluvad Eestis, Lätis, Leedus ja Norras ehitusalaseid terviklahendusi pakuvad 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 lõpu seisuga ca 7% 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.



ESIMESES KVARTALIS JÄTKUSID TALLINNA LENNUJAAMA TRAMMILIINI TARISTU PROJEKTEERIMISE JA EHITAMISE TÖÖD. PROJEKTI RAAMES RAJATAKSE ÜLEMISTE RAUDTEEJAAMA LÄHEDES ASUVALT TAGASIPÖÖRDERINGILT TUNNEL RAUDTEEDE JA SUUR-SÕJAMÄE TÄNAVA ALT KEEVISE TÄNAVALE.

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.

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 2017. aasta esimese kvartali müügitulu oli 58 miljonit eurot ja puhaskasum 1,0 miljonit eurot. Müügitulu kasvas nii Eestis kui muudel koduturgudel. Esimese kvartali müügitulu vastas üldiselt kontserni juhtkonna ootustele, ent tulenevalt ehituslepingute õhukesest marginaalist on kasumlikkus jätkuvalt surve all. Juhtkonna hinnangul on kasumlikkuse parandamiseks vaja leida rohkem ettevõtte sisemist efektiivsust. Esimeses kvartalis sõlmitud uute ehituslepingute mahtu ligi 60 miljonit eurot peab juhtkond keskmiseks, seal sisaldub ka kontserni esimene arvestatav leping Norras. Aprilli alguses lisandus kontserni lepingute portfelli 100 miljoni eurone leping Akropole keskuse rajamiseks Riias.

Kontserni juhtkond toob turu nõudlust kommenteerides välja, et Tallinna ja Vilniuse uute ärihoonete ehitusmahud stabiliseeruvad, senine kasvutempo rahuneb tulevikus ka elamuehituses. Eestis on tulekul teede ja rajatiste hankeid, Leedus ootab Merko Ehitus rohkem avaliku sektori hoonete hankeid, mida seni on olnud üllatavalt vähe. Lätis on juhtkonna hinnangul ruumi nii uutele ärihoonetele kui korteriarendustele, ent küsimus on majanduse arengukiiruses tervikuna.

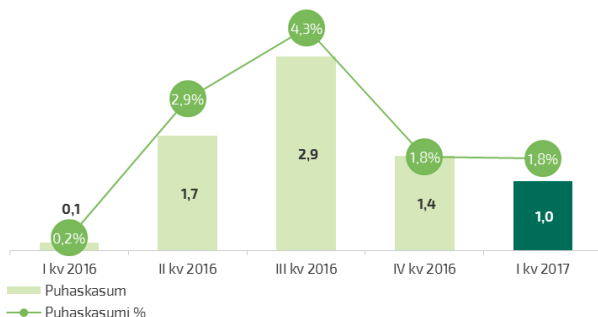
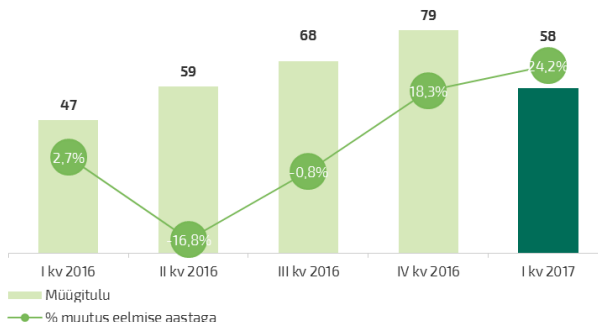
Kontsern müüs esimeses kvartalis 141 korterit kogumaksumusega 16 miljonit eurot (käibemaksuta), võrreldes 2016. aasta 3 kuuga müüdud 101 korteriga. Korterarenduse valdkonnas jätkab Merko Ehitus oma strateegia elluviimist – tänavu on plaan investeerida kinnisvaraarendusse ligikaudu 45 miljonit eurot ja alustada 650 uue korteri ehitusega. Esimeses kvartalis käivitas Merko Baltikumi pealinnades neli korteriarendusprojekti: Tallinnas 105 korteriga Staapli 3 maja Noblessneris ning kokku 66 korteriga kaks hoonet Paepargis. Riias alustati Gaiļezersi arenduse esimese etapiga, kus on 96 korterit, ning Vilniuses Rinkines Urban projektiga, mis hõlmab kolme hoonet 141 korteriga, hotelli ning kogu arendusala ühendavat maa-alust parklat. Esimeses kvartalis lisandus kontserni arendusprojektide portfelli Riia kesklinna vahetus läheduses Rūpniecības tēvāval asuva arendusala ligi 350 korteri ehituseks.

Kontserni 2017. aasta esimese kvartali müügitulu oli 58,1 miljonit eurot, EBITDA 1,9 miljonit eurot, kasum enne makse 1,1 miljonit eurot ning puhaskasum 1,0 miljonit eurot. 2016. aasta esimeses kvartalis oli müügitulu 46,8 miljonit eurot, EBITDA 1,2 miljonit eurot, kasum enne makse 0,3 miljonit eurot ning puhaskasum 0,1 miljonit eurot. 2017. aasta esimeses kvartalis sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahus 59 miljonit eurot, sealhulgas Öpiku Ärihoone B-maja ja Noblessneri Staapli 3 kortermaja ehituseks Tallinnas, Šaltinių Namai kortermajade kompleksi rajamiseks Vilniuses ning Blakstadi haigla ehituseks Norras.

Seisuga 31. märts 2017 oli kontserni teostamata tööde jääk 288 miljonit eurot võrreldes 243 miljoni euroga eelmise aasta samal perioodil. Suuremate objektidena olid Merkol esimeses kvartalis Tallinnas töös T1 kaubanduskeskus, Maakri Kvartal, Öpiku Ärihoone B-maja ning Lennujaama trammiliin. Lätis on suuremateks töös olevateks objektideks Ventpilsis muusikakool-kontserdihall, Leedus Radisson Blu Hotel Lietuva ning Philip Morris tehas ning Rinkines Urban arendusprojektis hotell ja eluhoonete kompleks.

2017. AASTA 3 KUU
KASUM ENNE MAKSE
1,1 MILJONIT EURO
MÜÜGITULU
58 MILJONIT EURO

KOKKUVÕTE 3 KUU TULEMUSTEST

KONTSERNI PUHASKASUM
miljonites eurodesKONTSERNI MÜÜGITULU
miljonites eurodes

KASUMLIKKUS

2017. aasta 3 kuu puhaskasum oli 1,0 mln eurot (3 kuud 2016: 0,1 mln eurot), kasvades 822,8% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga ning puhaskasumi marginaal kasvas 1,8%-ni (3 kuud 2016: 0,2%). 2017. aasta 3 kuu kasum enne makse oli 1,1 mln eurot (3 kuud 2016: 0,3 mln eurot), mis andis maksustamiseelse kasumi marginaaliks 1,9% (3 kuud 2016: 0,6%).

MÜÜGITULU

2017. aasta 3 kuu müügitulu oli 58,1 mln eurot (3 kuud 2016: 46,8 mln eurot), suurenedes 24,2% võrreldes eelmise aastaga. 3 kuuga müüdnud korterite arv (141 tk, sh 1 korter ühisprojektides) on mullusega võrreldes suurenenud 39,6% ja korterite müügitulu (16,3 mln eurot) 43,6% (3 kuud 2016: 101 tk ja müügitulu 11,4 mln eurot).

RAHALINE POSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 33,8 mln eurot ning omakapital 123,8 mln eurot (53,6% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2016. aasta 31. märtsi seisuga olid vastavalt 34,4 mln eurot ning 125,8 mln eurot (62,3% bilansimahust). Seisuga 31. märts 2017 oli kontserni netovõlg 6,9 mln eurot (31. märts 2016: negatiivne 8,2 mln eurot).

TEOSTAMATA TÖÖDE JÄÄK

Seisuga 31. märts 2017 kasvas kontserni teostamata tööde jääk 287,7 mln euroni (31. märts 2016: 243,5 mln eurot). 2017. aasta 3 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahu 58,6 mln eurot (3 kuud 2016: 22,4 mln eurot).

DIVIDENDID

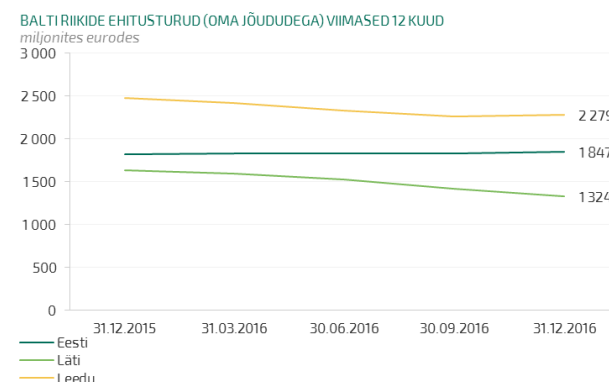
28. aprillil 2017 toimunud aktsionäride korraline üldkoosolek otsustas kinnitada 2016. aasta kasumi jaotamise otsuse maksta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta), mis annab 2016. aasta dividendimääraks 119%.

		3K 2017	3K 2016	MUUTUS	12K 2016
Müügitulu	mln eurot	58,1	46,8	+24,2%	252,0
EBITDA	mln eurot	1,9	1,2	+60,8%	11,2
EBITDA marginaal	%	3,3	2,5	+29,5%	4,4
Ärikasum	mln eurot	1,3	0,5	+159,6%	7,7
Ärikasumimarginaal	%	2,2	1,0	+109,0%	3,1
Kasum enne makse	mln eurot	1,1	0,3	+261,7%	7,3
Kasum enne makse marginaal	%	1,9	0,6	+191,2%	2,9
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	mln eurot	1,0	0,1	+822,8%	6,1
Puhaskasumimarginaal	%	1,8	0,2	+643,1%	2,4
Puhaskasum aktsia kohta	eurot	0,06	0,01	+822,8%	0,35
		31.03.2017	31.03.2016	MUUTUS	31.12.2016
Omakapitali tootlus (aastas)	%	5,8	7,5	-23,0%	5,0
Omakapitali määr	%	53,6	62,3	-13,9%	51,6
Teostamata tööde jääk	mln eurot	287,7	243,5	+18,2%	269,6
Varad kokku	mln eurot	231,0	202,0	+14,4%	237,8
Töötajate arv	inimest	799	782	+2,2%	797

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 31.

2017. AASTA 3 KUUL EHTUSTURGU ENIM MÕJUTANUD TEGURID

2017. aastal prognoosime Balti riikides tervikuna ehitustellimuste mahtude jätkuvat paigalseisu. 2016. aasta oli Baltikumis ehitussektoris keeruline aasta. Vaatamata aktiivsele elamuehitusele Balti riikide pealinnades peatöövõtjate uute ehitustellimuste mahud nii infrastruktuuri kui äri- ja avalike hoonete osas tervikuna ei kasvanud. Ehitusturu maht tasakaalustus eelkõige Tallinnas ja Vilniuses aktiivse elamuehituse arvelt, kuid see ei anna oluliselt rohkem tööd suurtele peatöövõtjatele, kes antud valdkonnas konkureerivad oma arendustega sageli väikearendajatega. Ehitussektori lähituleviku arengut võib mõjutada oluliselt avaliku sektori tellimuste aktiivsus, sest eratellimuste mahu osas kasvu näha ei ole. Samas on märke, et seni oodatust aeglasem avaliku sektori poolne EL-i eelarveperioodi raames rahastatavate ehitusprojektide ettevalmistamine ning hangete väljakuulutamise on vaikselt hoogu kogumas.



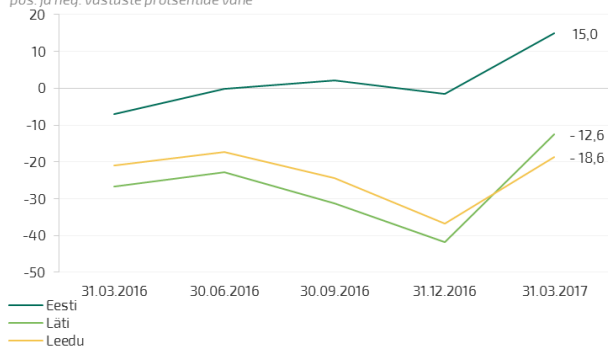
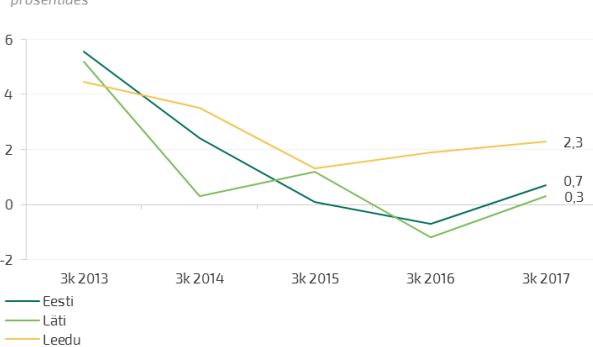
Allikas: Kohalikud statistikaametid

Kirjeldataud turuolukorras panustab Merko jätkuvalt eratellijate investeringutele tootmis-, logistika- ja muu ärikinnisvara valdkonnas, samuti elamuehitusele, olles paralleelselt valmis riiklike tellimuste teatavaks kasvaks rajatiste osas. Tulenevalt avaliku sektori hankijate plaanidest prognoosime, et uusi riigihankeid, sh ELi vahenditega finantseeritavaid projekte, hakatakse 2017. aastal rohkem korraldama ning arvestataval määral jõuavad need 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 tehnoloogiatesse. Kõigis kolmes Balti riigis on Merko fookuses 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 suurenemine, 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 suurenemine 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 tulevat 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 infomodeli (BIM) kasutusala jätkuv laienemine ehitusprotsessis.

Võttes arvesse Balti riikide ehitusturu mõõdukalt optimistlikke kasvuväljavaateid ja majanduskeskkonda tervikuna, ei prognoosi me lähiajal siiski suuri muutusi ehituse sisendhindade tasemes, kuigi hoonete ehituse osas on surve hindadele kasvamas. Ajutine surve sisendhindadele võib tekkida aga olukorras, kus samaaegselt on töös mitmeid suuri ehitusobjekte. Välistatud ei ole ka sisendhindade ootamatud kõikumised tulenevalt maailmamajanduses toimuvast. Ehitushinnaindeks tõusis 2017. aasta 3 kuul võrreldes 2016. aasta sama perioodi keskmisega kõigis kolmes Balti riigis, sh Leedus (+2,3%), Eestis (+0,7%) ja Lätis (+0,3%). Ehitushinnakomponentidest jätkas kõigis Balti riikides tõusu tööjõud, mis Leedus ja Lätis on mõnevõrra suurema osakaaluga kui Eestis aga ka ehitusmasinate hinnakomponent, mis tõusis mõõdukalt kõigis Balti riikides. Ehitusmaterjalide hinnakomponendid liikusid samas riigiti erisuunaliselt – Eestis ja Leedus tõusis, samas kui Lätis langes.

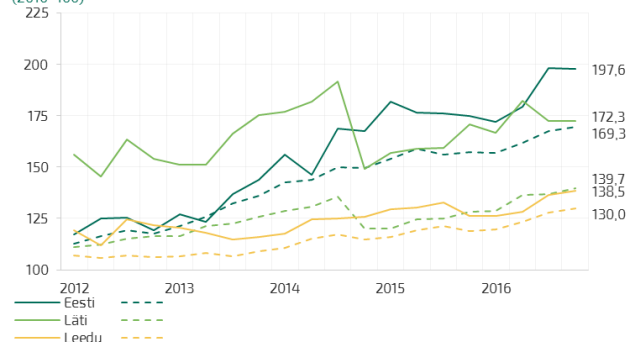
Ehituse kindlustunde indikaatorite tase on kõigis kolmes Balti riigis jätkuvalt ebasoodne, kuid tulenevalt algavast ehitushooajast siiski mõõdukalt soodsam kui 2016. aasta IV kvartali lõpus. Suures plaanis on kindlustunne jätkuvalt miinuses tulenevalt ebapiisavast nõudlusest, mis on suures osas seotud infrastruktuuri investeringute 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 2017. aasta märtsis kõigi Balti riikide ehituse kindlustunde indikaatorite tasemed: Eestis enim 22,0 punkti 15,0 punktini (märts 2016: -7,0 punkti), Lätis 14,1 punkti -12,6 punktini (märts 2016: -26,7 punkti) ja Leedus 2,4 punkti -18,6 punktini (märts 2016: -21,0).

EHITUSE KINDLUSTUNDE INDIKAATOR
 pos. ja neg. vastuste protsentide vahe

EHITUSHINNAINDEKSI 3 KUU MUUTUS
 protsentides


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

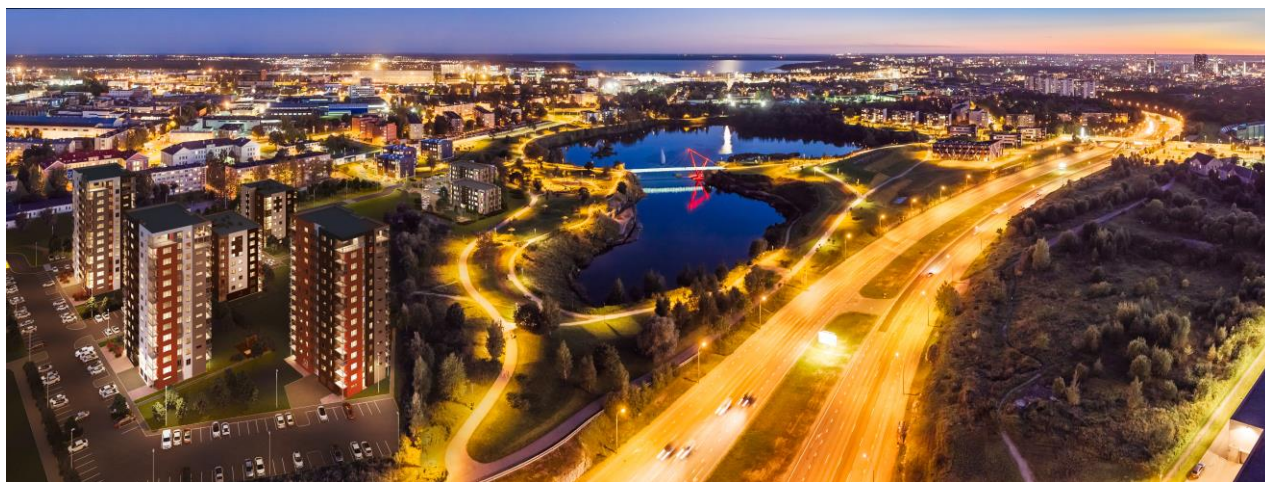
Olukord Tallinna ja Vilniuse korteriturul jätkas 2016. aasta jooksul stabiliseerumist ja nimetatud trendi püsimist on oodata ka edaspidi. Riias on korteriturg jätkuvalt suhteliselt väheaktiivne, kuigi suureneva nõudluse potentsiaaliga. Suurenenud korterite pakkumine peamiselt Tallinnas ja Vilniuses on toonud kaasa klientide ootuste kasvu hinnasoodustusteks ning mõningase müügiperioodide pikendamise 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 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.

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


Allikas: Eurostat

Norra ehitusturg tervikuna on jätkuvalt aktiivne. Elukondliku kinnisvara turul püsib suuremates linnades tugev nõudlus, samas peab arvestama, et riigi siseselt on regionaalsed erinevused suured ning Lõuna- ja Lääne-Norras on mahud kahanenud. Peamine uute elamute ehitustegevus on kontsentreeritud pealinna Oslo regioon, kus nõudlus on tugev, kuid pakkumise taset pidurdab uute projektide pikk ettevalmistusperiood. Samuti on regulaatorid kehtestanud pankadele rangemaid nõudeid kodulaenu väljastamise tingimustele. Avalike hoonete ehituse ja renoveerimise vallas on turg aktiivne ning ärihoonete ehituse osas püsib turg stabiilne, kuid negatiivse väljavaatega tulenevalt langenud tööhõivest ja vähenenud tarbimisest. Inseneriehituse valdkonna projektide osakaal ehitusturul on jätkuvalt kasvamas, eelkõige tulenevalt suurtest avalikest investeeringutest taristuprojektidesse, mis on omakorda toonud kaasa suurema konkurentsi antud tööde vallas.



MERKO ON RAJANUD KESKLINNA JA KADRIORU VAHETUSES LÄHEDES ASUVASSE PAEPARKI KAASAEGSE ELUKESKKONNA, Kuhu on varasemate arendusetappide raames valminud majadesse kolunud sadu peresid. Tänavu esimeses kvartalis käivitatud uue arendusetapi raames valmib 2018. aasta suveks kaks 8-korruselist korterit. Aasta suveks kaks 8-korruselist korterit.

MAJANDUSTULEMUSED

ÄRITEGEVUS

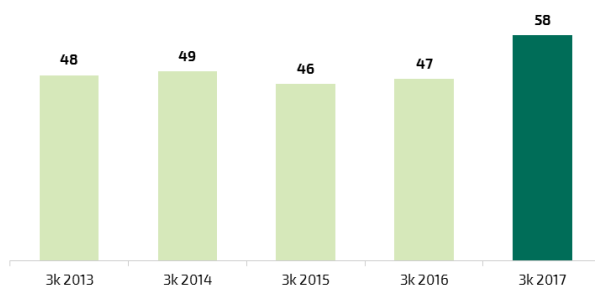
Kontserni olulisemad näitajad (miljonites eurodes)

	3K 2017	3K 2016	12K 2016
Müügitulu			
Eesti ehitusteenus	26,7	19,0	122,4
Muude koduturgude ehitusteenus	11,2	8,0	52,7
Kinnisvaraarendus	20,2	19,8	76,9
Müügitulu kokku	58,1	46,8	252,0
EBITDA	1,9	1,2	11,2
Ärikasum (EBIT)	1,3	0,5	7,7
Kasum enne makse (PBT)	1,1	0,3	7,3
Puhaskasum			
emaettevõtte omanike osa	1,0	0,1	6,1
mittekontrolliva osaluse osa	(0,0)	(0,1)	(0,1)
Puhaskasum kokku	1,0	0,0	6,0
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,06	0,01	0,35
Rahalised vahendid perioodi lõpus	33,8	34,4	33,5

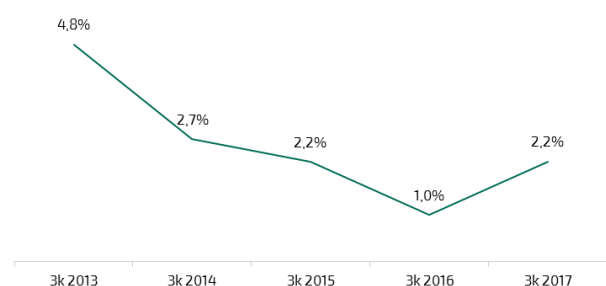
MÜÜGITULU JA ÄRIKASUM

Merko Ehitus kontserni 2017. aasta 3 kuu müügitulu oli 58,1 mln eurot (2016. aasta 3 kuud: 46,8 mln eurot). Perioodi müügituludest teeniti Eesti ehitusteenuse segmendis 46,0%, muude koduturgude ehitusteenuse segmendis 19,2% ning kinnisvaraarenduse valdkonnas 34,8% (2016. aasta 3 kuuga: Eesti ehitusteenuse segmendis 40,7%, muude koduturgude ehitusteenuse segmendis 17,0% ning kinnisvaraarenduse valdkonnas 42,3%). Võrrelduna 2016. aasta 3 kuuga on kontserni müügitulu ligi veerandi võrra kasvanud. Müügitulu kasvule aitas kaasa mitme eelmisel aastal aeglasemalt käivitunud suuremahulise objekti ehitustegevus hoogustumine käesoleva aasta esimeses kvartalis, samuti suurenenud korterite müük. Võrreldes eelmise aasta 3 kuuga on 2017. aasta 3 kuu muude koduturgude ehitusteenuse müügitulude osakaal kontserni müügituludes suurenenud 17,0%lt 19,2%le ning Eesti ehitusteenuse segmendi osakaal 40,7%lt 46,0%le. Müügitulude struktuuri peamised muutused võrreldes eelmise aasta sama perioodiga seisnevad Eesti ehitusteenuste segmendis üldehituse objektide müügitulude kasvus, kinnisvaraarenduse segmendis olevate ühisprojektide ehitusteenuse ning korterite müügitulu kasvus. Nimetatud trend on olnud kontserni jaoks ootuspärane arvestades kontserni sõlmitud lepingute portfelli jaotust 2016. aasta lõpu seisuga.

KONTSERNI MÜÜGITULU
miljonites eurodes



KONTSERNI ÄRIKASUMIMARGINAAL
protsentides



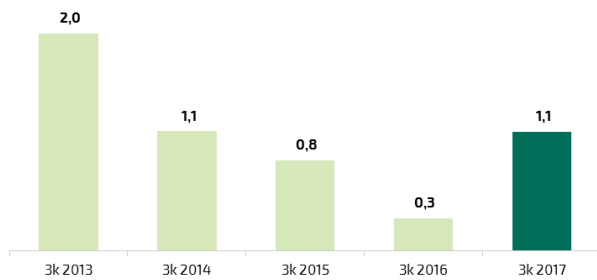
2017. aasta 3 kuuga teenis kontsern arendus- ja ehitustegevusest ärikasumit 1,3 mln eurot (2016. aasta 3 kuuga: 0,5 mln eurot). 3 kuu ärikasumimarginaal (2,2%) on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 1,2 pp võrra kasvanud (2016. aasta 3 kuud: 1,0%). Kontserni eesmärk on nii Eesti kui muude koduturgude ehitusteenuse valdkondades kasumlikkuse säilitamine vaatamata ehitusturul üldiselt valitsevale konkurentsiolekorrale ja müügimahtude vähenemisele varasemalt kõrgema kasumlikkusega insenerehituse projektide osas, mida on seni toetanud stabiilsed sisendhinnad, mis on aga keskpikas ajahorisondis pigem kasvutrendil. Arvestades Eesti turu väiksust, on tänases olukorras, kus samaaegselt on töös mitu 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 valdkonna korterite müügi kasumlikkuse mõningane kasv, mis

sõltub olulisel määral iga konkreetse projekti kogukuludes olevast maa hinnast ja on projektiti erinev. Võrreldes eelmise aastaga on ärikasumi taset mõjutanud täiendavalt suuremad turustus- ja üldhalduskulud, mis on peamiselt tingitud suurenenud tööjõukulude tulemustasudest.

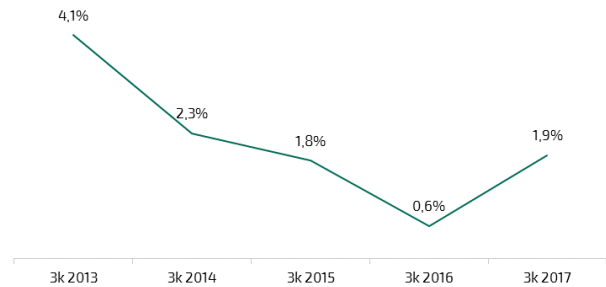
Projektide vähesus ning tihe konkurentsiolekord ehitussektoris on jätkuvalt suureks väljakutseks, hoidmaks olemasolevat ärikasumi taset kõikides segmentides. Kõigis kolmes Balti riigis on ehitusteenuste valdkonnas hangetel osalevate ettevõtete arv kõrge ning alapakkumiste risk suur.

KASUM ENNE MAKSE JA PUHASKASUM

KONTSERNI KASUM ENNE MAKSE
miljonites eurodes

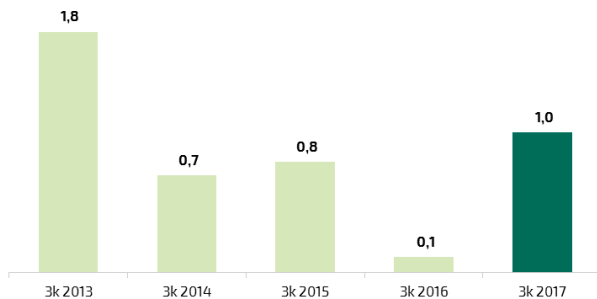


KONTSERNI KASUM ENNE MAKSE MARGINAAL
protsentides

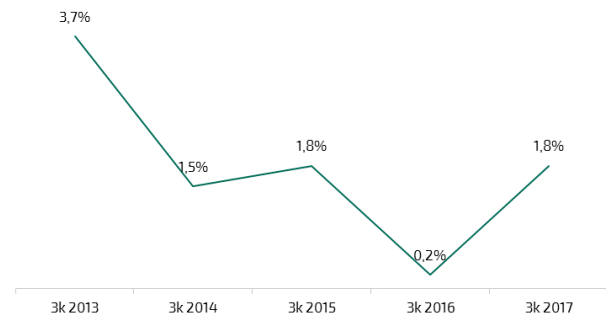


Kontserni 2017. aasta 3 kuu kasum enne maksustamist oli 1,1 mln eurot (2016. aasta 3 kuud: 0,3 mln eurot) ning emaettevõtte omanike puhaskasum 1,0 mln eurot (2016. aasta 3 kuud: 0,1 mln eurot). Kontserni kasum enne makse marginaal oli 1,9% (2016. aasta 3 kuud: 0,6%) ning puhaskasumimarginaal oli 1,8% (2016. aasta 3 kuud: 0,2%). Nii kontserni maksude-eelne kasum (1,1 mln eurot) kui kasum enne makse marginaal (1,9%) on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga kasvanud (2016. aasta 3 kuud: vastavalt 0,3 mln eurot ja 0,6%).

KONTSERNI PUHASKASUM
miljonites eurodes



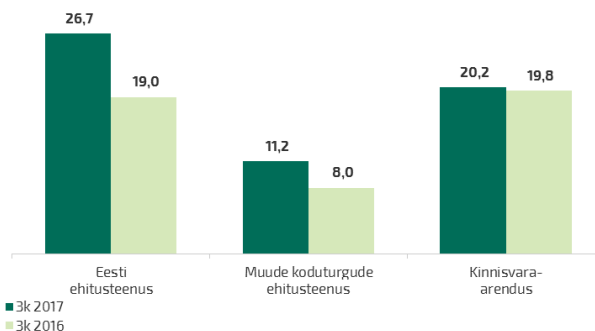
KONTSERNI PUHASKASUMIMARGINAAL
protsentides



ÄRISEGMENTID

Kontsern tegutseb Eesti, Läti, Leedu ja Norra turul oma tütarettevõtete kaudu, mille aruandlus on jagatud järgmisteks ärisegmentideks: Eesti ehitusteenus (sh projektipõhiselt Soomes osutatud ehitusteenus), muude koduturgude ehitusteenus (sh Lätis, Leedus ja Norras osutatud ehitusteenus) ning kinnisvaraarendus. Vaata lisaks leheküljel 26 toodud detailsemat juhtimisstruktuuri.

KONTSERNI MÜÜGITULU SEGMENTIDE LÖIKES
miljonites eurodes



EESTI EHITUSTEENUS

Eesti ehitusteenuse segment hõlmab erinevaid teenuseid nii üld-, insener-, elektri- kui ka teedehituse valdkonnas ning projektipõhiselt osutatud ehitusteenust Soomes.

miljonites eurodes

	3K 2017	3K 2016	MUUTUS	12K 2016
Müügitulu	26,7	19,0	+40,6%	122,4
Osakaal kogu müügitulust	46,0%	40,7%	+13,2%	48,6%

2017. aasta 3 kuu Eesti ehitusteenuste müügitulu oli 26,7 mln eurot (3 kuud 2016: 19,0 mln eurot), olles 40,6% kõrgem võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. 2017. aasta 3 kuu tulemus sisaldab 0,02 mln eurot (3 kuud 2016: 0,4 mln eurot) müügitulu Soome ehitustööde projektidest. Müügitulu maht on selgelt kasvanud üldehituse valdkonnas. Segmenti müügitulu suurenemist on mõjutanud eelkõige mitmed 2016. aastal alustatud suuremahulised üldehitusobjektid. 2017. aasta 3 kuu lõikes moodustas Eesti ehitusteenuse valdkonna müügitulu jätkuvalt suurima osa, 46,0% kontserni müügituludest, olles aastases võrdluses 13,2% kasvanud.

Suuremate objektidena olid I kvartalis Eesti ehitusteenuse valdkonnas töös Tallinnas Maakri Kvartali ärihoonete, Mustamäe tee 3 büroohoone, T1 kaubanduskeskuse, Pärnu mnt 22 ärihoone ja BAUHAUS kaubamaja projekteerimis- ja ehitustööd, Tapa linnaku kasarmute ning Viru-Jalaväepataljoni tehnikapargi hoonete ja rajatiste ehitustööd, Lennujaama trammiliini taristu ehitustööd ja Vanasadama kai nr 5 reisijate galerii ehitustööd. Lisaks omasid olulist osakaalu Tallinna ringtee Juuliku liiklussõlme ja teelõigu ehitustööd ning Tallinna linna ja Viljandi maakonna hoolduslepingust tulenevad teehoiutööd.

MUUDE KODUTURGUDE EHITUSTEENUS

Muude koduturgude ehitusteenuse valdkond hõlmab üldehitustööde teostamist Lätis, Leedus ja Norras ning lisaks insener- ja elektriehitustööde pakkumist Lätis.

miljonites eurodes

	3K 2017	3K 2016	MUUTUS	12K 2016
Müügitulu	11,2	8,0	+40,3%	52,7
Osakaal kogu müügitulust	19,2%	17,0%	+13,0%	20,9%

Muude koduturgude ehitusteenuse valdkonna müügitulu oli 2017. aasta 3 kuul 11,2 mln eurot (3 kuud 2016: 8,0 mln eurot), mis on võrreldes 2016. aasta 3 kuuga 40,3% kasvanud. Kui 2016. aasta 3 kuul oli muude koduturgude ehitusteenuse valdkonna osakaal kontserni müügituludest 17,0%, siis käesoleva aasta 3 kuuga on see kasvanud 19,2%ni. Nimetatud osakaalu muutus on olnud ootuspärane, arvestades Lätis ja Leedus 2016. aasta lõpus sõlmitud suuremat uute lepingute mahtu ning 2016. aasta madalat võrdlusbaasi, kus Lätis ja Leedus oli töös vähem suuremahulisi projekte.

Merko positsioon Läti peatöövõtjate seas on täna tugev ning näeme võimalusi ärimahtude kasvuks. Leedus jätkame strateegilist plaani keskenduda välisest väljakutseks, kes moodustavad valdava osa kontserni Leedu ehituslepingute portfelliga. Oleme Leedus senisest laiemalt sisenenud üldehituse valdkonna riigihangetele. Norras on kontsernil peamiselt töös väiksemahulised lepingud, jätkatakse aktiivselt projektijuhtimisvõimekuse ja süsteemide ülesehitamist, et jõuda suuremate peatöövõtulepinguteni. 2017. aasta I kvartali lõpus sõlmis kontserni Norra tütarettevõtte ka esimese suurema ehituslepingu. Kontserni jätkuv fookus on müügitulude suurendamisel väljaspool Eestit.

Suuremate objektidena olid I kvartalis muude koduturgude ehitusteenuse valdkonnas töös Vilniuses Narbuto 5 büroohoone ehitustööd, Kauno/Algirdo büroopindadega elamukompleksi ehitustööd ning Radisson Blu Hotel Lietuva laienduse projekteerimis- ja ehitustööd, Klaipėdas Philip Morrisi tehase rekonstrueerimise ja laiendusega seotud ehitustööd, Riias Magdalēna nime korterarenduse, Cēsu 9 korterelamu ja Briti rahvusvahelise kooli ehitustööd, Jūrmalas Jasmīnu 10 elamukompleksi ehitustööd ning Ventspilsis muusikakooli ja kontserdihalli ehitustööd.

KINNISVARAARENDUS

Kinnisvaraarenduse segment hõlmab elamuehitust, korteriprojektide arendust, pikaajalisi kinnisvarainvesteeringuid ning äriotsustatavate kinnisvaraprojekte Eestis, Lätis ja Leedus.

miljonites eurodes

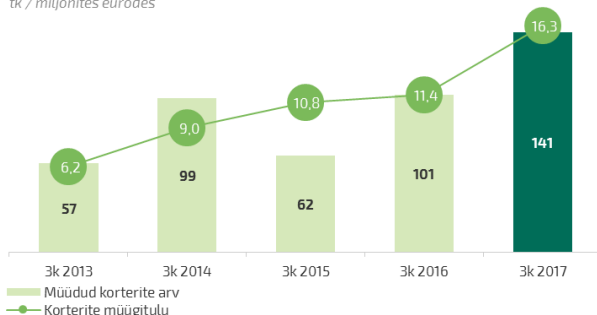
	3K 2017	3K 2016	MUUTUS	12K 2016
Müügitulu	20,2	19,8	+2,0%	76,9
Osakaal kogu müügitulust	34,8%	42,3%	-17,9%	30,5%

2017. aasta 3 kuuga müüs kontsern 141 korterit (sh 1 korter ühisprojektis) kogumaksumusega 16,3 mln eurot (käibemaksuta), võrreldes 2016. aasta 3 kuuga müüdud 101 korteri ja 11,4 mln euroga. Kinnistute müügist on kontsern 2017. aasta 3 kuuga teeninud müügitulu 0,0 mln eurot (2016. aasta 3 kuud: 7,5 mln eurot). Ühisettevõtete arenduses olevate projektide ehitusteenusest on kontsern 2017. aasta 3 kuuga teeninud müügitulu 2,5 mln eurot (2016. aasta 3 kuud: 0,6 mln eurot).

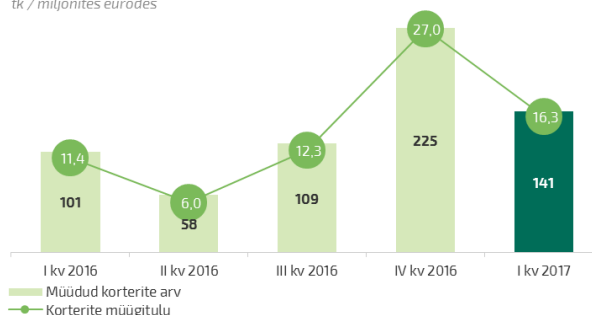
2017. aasta 3 kuu kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulud on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 2,0% kasvanud. Nimetatud kasvu taga on eeskätt käesoleval aastal müüdud korterite arvu suurenemine. Samuti mõjutas võrdlusperioodi olulise mahuga ja ühekordse iseloomuga keskmisest madalama kasumlikkusega kontsernile strateegiliselt mittevajalike kinnistute müügitulu.

Kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulu moodustas 2017. aasta 3 kuul 34,8% kontserni kogutuludest (2016. aasta 3 kuud: 42,3%).

MÜÜDUD KORTERITE ARV JA KORTERITE MÜÜGITULU
tk / miljonites eurodes



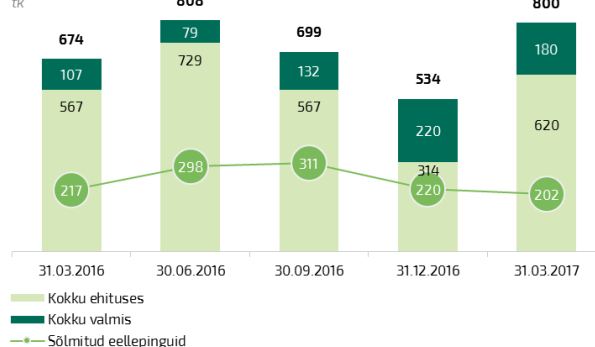
MÜÜDUD KORTERITE ARV JA KORTERITE MÜÜGITULU
tk / miljonites eurodes



Perioodi lõpus on kontsernil varudes 202 eellepingutega kaetud korterit: 71 valmishitavat korterit (60 Eestis, 1 Lätis ja 10 Leedus) ja 131 ehitusjärgus olevat korterit (77 Eestis, 29 Lätis ja 25 Leedus). Antud korterite lõplik müügivormistamine ning üleandmine ei ole klientidele veel toimunud, kuna arendusobjekt on veel ehituses või objekt on valminud käesoleva aruande perioodi lõpus ning müügitehingud ei ole veel kõik lõplikult vormistatud.

Seisuga 31. märts 2017 oli kontsernil aktiivselt müügis kokku 598 korterit (31. märts 2016: 457 korterit; 31. detsember 2016: 497 korterit), mille kohta ei ole eellepinguid sõlmitud ning millest 109 on valminud (75 Eestis, 15 Lätis ja 19 Leedus) ja 489 ehitusjärgus (220 Eestis, 153 Lätis ja 116 Leedus). 31. märts

KONTSERNI KORTERITE LAOJÄÄK
tk



2017 seisuga aktiivselt müügis olevate korterite arvu teatav suurenemine võrreldes 31. märtsiga 2016 on tingitud peamiselt suuremast alustatud uute projektide mahust käesoleva aasta kolmel esimesel kuul.

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	1	1
Grostonas 21	Riia, Läti	Valmis	2	-
Fiziku 8	Vilnius, Leedu	Valmis	6	-
Kraziu 9	Vilnius, Leedu	Valmis	1	1
Tartu mnt 52 I & II etapp	Tallinn, Eesti	Valmis	96	33
Jahu 1a	Tallinn, Eesti	Valmis	1	-
Kaupmehe 9	Tartu vald, Eesti	Valmis	1	1
Sõpruse pst 33	Tallinn, Eesti	Valmis	6	-
Krokuvas 73	Vilnius, Leedu	Valmis	22	9
Grostonas 12 I etapp (Skanstes parks)	Riia, Läti	Valmis	12	-
Paepargi 51 (Paepargi tornid)	Tallinn, Eesti	Valmis	7	4
Paepargi 35 ja 37 (Perepargi)	Tallinn, Eesti	Valmis	24	22
			180	71
Grostonas 12 II etapp (Skanstes parks)	Riia, Läti	2017. aasta suvi	86	23
Staapli 4 (Noblessneri Kodusadam) ***	Tallinn, Eesti	2017. aasta lõpp	66	29
Paepargi 53 (Paepargi tornid)	Tallinn, Eesti	2017. aasta lõpp	60	48
			212	100
Alustatud I kv 2017				
Gaiļezers I etapp (Gaiļezers nami) **	Riia, Läti	2017. aasta lõpp	96	6
Ceikiniu 3 (Rinktinės Urban) **	Vilnius, Leedu	2018. aasta teine poolaasta	141	25
Staapli 3 (Noblessneri Kodusadam) *** / **	Tallinn, Eesti	2018. aasta lõpp	105	-
Paepargi 43 ja 47 (Paepargi) **	Tallinn, Eesti	2018. aasta suvi	66	-
			408	31
Kokku			800	202

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

** Projekt käivitatud 2017. aastal.

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

2017. aasta 3 kuul käivitasime Baltikumis kokku 408 korteri ehituse (2016. aasta 3 kuul vastavalt: 90 korteri ehituse):

- 96 korteriga Gaiļezers'i korteriarendusprojekti I etapi ehitus Līvuma, Gaiļezera ja Hipokrāta tänavate vahelisel alal, Riias;
- 141 korteriga Rinktinės Urban korteriarendusprojekti ehitus Vilniuse kesklinnas Rinktinės ja Ceikiniu tänav nurgal;
- 105 korteriga Noblessneri Kodusadama II arendusetapi ehitus aadressil Staapli 3, Tallinn;
- 66 korteriga Paepargi korteriarendusprojekti uue etapi ehitus aadressidel, Paepargi 43 ja 47, Tallinn.

Käesoleva aasta 3 kuuga on kontsern investeerinud 2017. aastal käivitatud uutesse arendusprojektidesse ja juba töös olevatesse projektidesse kokku 7,5 mln eurot (2016. aasta 3 kuul: 10,1 mln eurot; 2016. aasta 12 kuul: 53,6 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). 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. märts 2017 seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga kinnistuid, kus ehitustegevusega ei ole alustatud, summas 67,0 mln eurot (31.03.2016: 50,5 mln eurot; 31.12.2016: 63,2 mln eurot).

KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI

miljonites eurodes

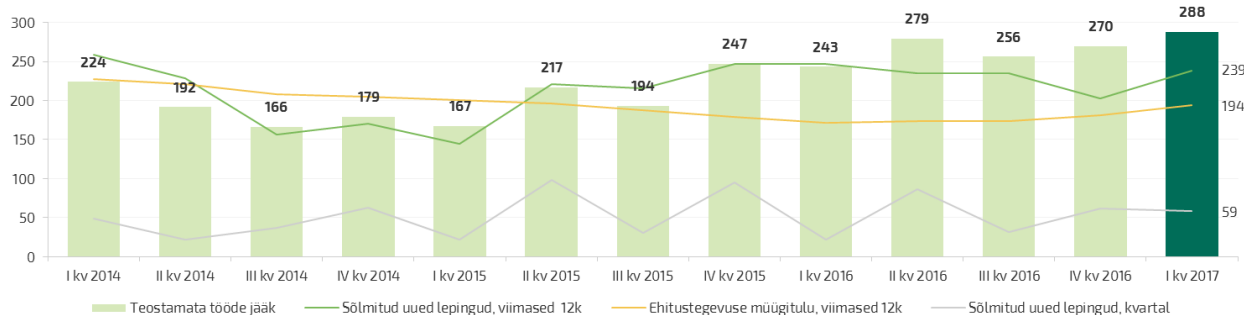
	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Eesti	26,6	8,9	26,6
Läti	31,9	32,3	28,1
Leedu	8,5	9,3	8,5
Kokku	67,0	50,5	63,2

2017. aasta 3 kuu jooksul on kontsern ostnud arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid kokku soetusmaksumuses 4,1 mln eurot (2016. aasta 3 kuud: uusi kinnistuid ei soetatud; 2016. aasta 12 kuud: omandati erinevaid uusi kinnistuid Tallinnas, Eestis soetusmaksumuses 16,8 mln eurot ja Vilniuses, Leedus soetusmaksumuses 2,3 mln euro). I kvartalis soetas kontsern Riia kesklinnas, Rūpniecības'e ja Pētersalas'e tänavate vahel paikneva ca 1,5 hektari suuruse arendusala, kuhu on lähiaastatel võimalik ehitada ligi 350 korterit. Vastavalt eelkõigulepele ühe krediitdiisutusega on antud arendusala soetamise finantseerimiseks plaan kaasata 2017. aasta II kvartalis ka pangalaen.

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

LEPINGUTE PORTFELL

31. märts 2017 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfell 287,7 mln eurot võrreldes 243,5 mln euroga 31. märts 2016 seisuga, olles aastases võrdluses ligi 20% kasvanud. Lepingute portfellis ei kajasta kontsern omaarenduslikke elamuehitusprojekte ning kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid ehitustöid.

LEPINGUTE PORTFELL
miljonites eurodes

Uusi ehituslepinguid sõlmiti 2017. aasta 3 kuuga 58,6 mln euro ulatuses (ei sisalda omaarendusi) võrreldes 22,4 mln euroga samal perioodil eelmisel aastal.

SUUREMAD 2017. AASTA I KVARTALIS SÕLMITUD EHITUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EURO
Projekteerimis- ja ehitusleping Öpiku maja teise bürooahoone tööde teostamiseks Tallinnas	Eesti	2018. a. teine poolaasta	15,5
Projekteerimis- ja ehituslepingu kontserni 50%lise ühisettevõttega Kodusadam OÜ Staapli 3 korterelamu rajamiseks Tallinnas *	Eesti	2018. a. lõpp	15,3
Projekteerimis- ja ehitusleping kortermajade kompleksi tööde teostamiseks Šaltiniui Namai kvartalis Vilniuses	Leedu	2019. a. jaanuar	10,8
Projekteerimis- ja ehitusleping kortermajade Blakstadi haigla hoone juurdeehituseks Askeris, Akershusi maakonnas	Norra	2017. a. detsember	4,3
Ehitusleping Sindi 110kV jaotusseadme renoveerimistööde teostamiseks Pärnu maakonnas	Eesti	2018. a. november	1,9
Ehitusleping O-tsükli betoonitööde teostamiseks Tallinna Kohtumaja ehitusel	Eesti	2017. a. juuni	1,5

* Staapli 3 lepingu müügitulu ja kasum realiseeruvad kontsernis kinnisvaraarenduse segmentis vastavalt ehitusteenuse osutamisele.

Bilansipäevajärgselt on kontsern sõlminud ühe suurema ehituslepingu:

- 7. aprillil 2017 sõlmiti AS Merko Ehitus kontserni kuuluva 100%lise tütarettevõtte SIA Merks ja SIA M257 vahel leping Akropole multifunktsionaalse keskuse ehitustööde teostamiseks aadressil Maskavas tänav 257, Riia. Peatöövõtja SIA Merks on

otsustanud kaasata projektijuhtimise partnerina UAB Mitnija osalusega 50:50. Antud leping kajastub 100% sõlmitud lepingute portfellis, kuna tellija ees on otseselt vastutav ainult SIA Merks. Lepingu maksumus on ligikaudu 100 mln eurot. Tööde teostamise tähtaeg on 2019. aasta jaanuar.

2017. aasta 3 kuul sõlmitud lepingutest moodustasid valdava enamuse endiselt eratellimused, mis kajastub ka aruandeperioodi lõpu seisuga kontserni lepingute portfelli järgis, kus töös olevate projektide osakaalust moodustavad eratellimused ca 70% (31.03.2016 ca 80%; 31.12.2016 ca 70%). Kui mitte arvestada mõne üksiku suuremahulise hankega, kus Merko ettevõtte ei ole madalama hinna pakkumisel olnud nii optimistlikud kui meie konkurendid, on riiklike tellimuste osakaal jätkuvalt olnud väga tagasihoidlik. Kontsern keskendub jätkuvalt projekteerimis- ja ehituslepingute terviklikule pakkumisele ning 2017. aasta esimesel kolmel kuul on sõlmitud ka neli olulist projekteerimis- ja ehituslepingut.

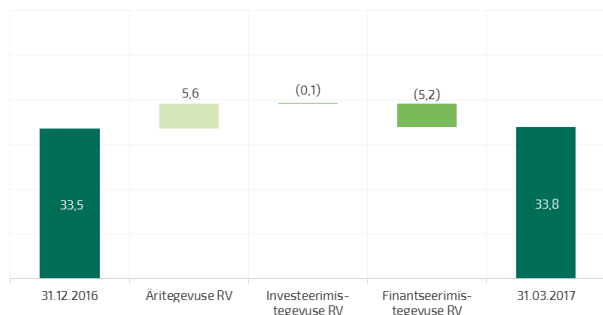
Kontserni lepingute portfell on kasvanud võrreldes paari viimase aasta sama perioodiga (31.03.2016: 243,5 mln eurot; 31.03.2015: 167,2 mln eurot). Samas kui jätta kõrvale üksikud suuremahulised lepingud, ei saa lepingute portfelli jääduga rahule jääda eelkõige riigihangete osas. Arvestades käesoleva EL-i rahastamisperioodi algusfaasi, eeldame, et riigihangete maht hakkab Balti riikides taas kasvama 2017. aastast.

Traditsiooniliselt on Eesti ehitustegevuse osakaal olnud kontserni müügituludes kõige kõrgem. Arvestades Eesti ehitusturu kasvuväljavaateid, on kontserni strateegiliseks eesmärgiks jätkuvalt suurendada ehitustellimuste mahtu väljaspool Eestit. Seega jätkame kontserni konkurentsieeliste väljaselgitamist ja tugevdamist ning jälgime tähelepanelikult arenguid ja võimalusi nii Baltikumis kui Norras, kus kontsern soetas 2016. aasta I kvartalis enamusosaluse Norras üldehituse valdkonnas teenuseid osutavas ehitusettevõttes Peritus Entreprenør AS. Kontserni pikaajaline eesmärk Norras on ehitada üles kohalik võimekus suuremate objektide ehitamiseks, tegutseda Norra ettevõtteks ning võita kohalike tellijate usaldus, kasutades selleks samal ajal Merko kvaliteedi- ja projektijuhtimise süsteemi kogemusi ja koostööpartnerite võrgustikku. Kontsern jätkab ka 2017. aastal valikuliselt ja projektipõhiselt üksikute Soome ja Rootsi ehitushangetel osalemist, omandamaks kogemust ja teadmisi nimetatud riikides seatud tingimustest ja nõudmistest ehitusettevõtte hangetel kvalifitseerumiseks, samuti riskidest, hindamaks oma võimalikke konkurentsieeliseid nimetatud turgudele sisenemiseks, kuid keskendudes Põhjamaades eelkõige siiski Norra turule.

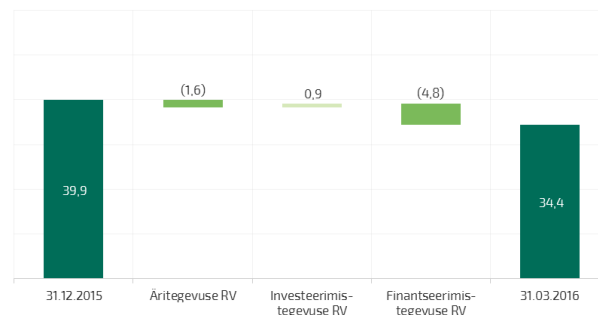
RAHAVOOD

Aruandeperioodi lõpus oli Merko Ehitus kontsernil rahalisi vahendeid 33,8 mln eurot (31.03.2016: 34,4 mln eurot; 31.12.2016: 33,5 mln eurot). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on AS Merko Ehitus rahapositsioon mõnevõrra madalam; samas on rahaliste vahendite positsioon jätkuvalt tugev, sest kontsern ei ole kasutanud kõiki sõlmitud arvelduskrediidi- ja laenulepingute limiite.

RAHA JA RAHAÄKVIIVALENTIDE 3 KUU MUUTUS
miljonites eurodes



RAHA JA RAHAÄKVIIVALENTIDE 3 KUU MUUTUS
miljonites eurodes



2017. aasta 3 kuu äritegevuse rahavoog oli positiivne 5,6 mln eurot (2016. aasta 3 kuud: negatiivne 1,6 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 0,1 mln eurot (2016. aasta 3 kuud: positiivne 0,9 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 5,2 mln eurot (2016. aasta 3 kuud: negatiivne 4,8 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogu mõjutasid enim EBITDA (ärikasum korrigeeritud kulumiga) 1,9 mln eurot (2016. aasta 3 kuud: 1,2 mln eurot), valmidusastme meetodil tulu korrigeerimise negatiivne muutus 2,0 mln eurot (2016. aasta 3 kuud: negatiivne muutus 3,5 mln eurot), eraldiste negatiivne muutus 2,0 mln eurot (2016. aasta 3 kuud: negatiivne muutus 2,8 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete positiivne muutus 10,8 mln eurot, sh Veerenni arendusala investeeringuga seotud käibemaksu ettemaksu tagastamine 2017. jaanuaris summas 3,4 mln eurot (2016. aasta 3 kuud: positiivne muutus 0,4 mln eurot, sh kaasfinantseeritavate projektidega seotud rahastamise negatiivne muutus 1,6 mln eurot), varude positiivne muutus 2,6 mln eurot, sh negatiivne rahavoog kinnistute soetamisest summas 4,1 mln eurot (2016. aasta 3 kuud: positiivne muutus 6,6 mln eurot, sh positiivne rahavoog kinnistute võõrandamisest summas 7,5 mln eurot) ja äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete negatiivne muutus 5,0 mln eurot (2016. aasta 3 kuud: negatiivne muutus 2,9 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks on kontsern kaalutletult kaasanud täiendavaid võõrvahendeid, sh faktooringut. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukalt madalal tasemel (31.03.2017 seisuga 17,7%; 31.03.2016 seisuga 12,9%; 31.12.2016 seisuga 19,3%).

Investeeringustegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara soetustest summas 0,4 mln eurot (2016. aasta 3 kuud: 0,5 mln eurot) ning positiivne rahavoog põhivara müügist 0,3 mln eurot (2016. aasta 3 kuud: 0,1 mln eurot). Põhivaradesse on investeeritud peamiselt teedehitusvaldkonna masinapargi uuendamise eesmärgil. 2016. aasta võrdlusperioodi investeeringustegevuse rahavoos kajastub ka väljamakse seoses enamusosaluse soetamisega tütarettevõttes Peritus Entreprenør AS (seotud ehitusteenuse pakkumisega Norra turul) summas 1,2 mln eurot.

Finantseeringustegevuse rahavoos kajastuvate projektipõhiste kinnisvarainvesteeringute tagatisel saadud laenude tagasimakseid teostati summas 0,1 mln eurot (2016. aasta 3 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,1 mln eurot). Arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude saldo moodustas positiivse rahavoo netosummas 9,1 mln eurot (2016. aasta 3 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 2,7 mln eurot) ja kapitalirendi põhiosa tagasimaksed summas 0,2 mln eurot (2016. aasta 3 kuud: 0,2 mln eurot). Täiendavalt on kontsern 2016. aasta samal perioodil teostanud 1,0 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, seda just Eestis, kus paljud eelmüügid on vormistatud juba ehituse algfaasis. 2016. aasta lõpus Tallinnas, Eestis soetatud Veerenni arendusala soetamiseks kaasatud lühiajaline laen emettevõttelt AS Riverito summas 12,5 mln eurot refinantseeriti 2017. aasta alguses pikaajaliste laenudega erinevatelt krediitiasutustelt. Analoogselt plaanib kontsern 2017. aasta II kvartalis kaasata pangalaenu ka 2017. aasta I kvartalis Riias, Lätis soetatud Rūpniecības'e ja Pētersalas'e tänavate vahel paikneva arendusala finantseerimiseks.

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

		3K 2017	3K 2016	3K 2015	12K 2016
Kasumiaruande kokkuvõte					
Müügitulu	mln eurot	58,1	46,8	45,6	252,0
Brutokasum	mln eurot	4,1	3,1	3,6	19,0
Brutokasumimarginaal	%	7,1	6,5	7,8	7,5
Ärikasum	mln eurot	1,3	0,5	1,0	7,7
Ärikasumimarginaal	%	2,2	1,0	2,2	3,1
Kasum enne maksustamist	mln eurot	1,1	0,3	0,8	7,3
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	1,9	0,6	1,8	2,9
Puhaskasum	mln eurot	1,0	0,0	0,7	6,0
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	1,0	0,1	0,8	6,1
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	(0,0)	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Puhaskasumimarginaal	%	1,8	0,2	1,8	2,4
Muud kasumiaruande näitajad					
EBITDA	mln eurot	1,9	1,2	1,9	11,2
EBITDA marginaal	%	3,3	2,5	4,1	4,4
Üldkulud müügitulust	%	5,8	6,8	6,5	5,3
Tööjõukulud müügitulust	%	13,2	14,2	13,7	11,7
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	77	62	62	325
Muud olulised näitajad					
		31.03.2017	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2016
Omakapitali tootlus	%	5,8	7,5	10,1	5,0
Varade tootlus	%	3,1	4,3	5,0	2,8
Investeeritud kapitali tootlus	%	5,5	7,8	8,5	5,1
Omakapitali määr	%	53,6	62,3	53,1	51,6
Laenukohustuste määr	%	17,7	12,9	14,6	19,3
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja *	korda	2,7	3,4	2,6	2,9
Maksevõime kordaja *	Korda	1,1	1,3	1,1	1,1
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	39	35	51	37
Tarnijate käibevälde	Päeva	38	35	41	38
Keskmine töötajate arv	Inimest	759	755	742	776
Teostamata tööde jääk	mln eurot	287,7	243,5	167,2	269,6

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 31.

* 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.

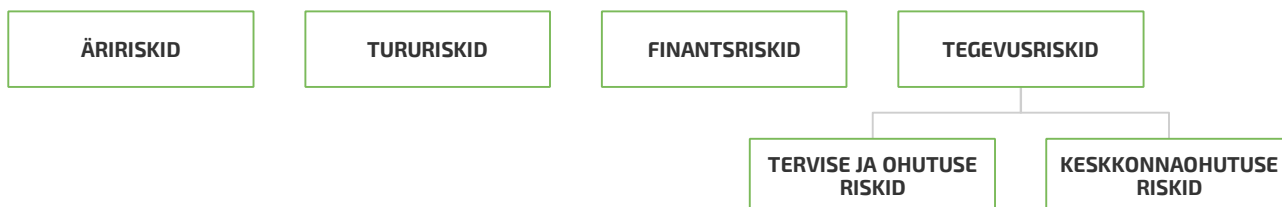
Lähtuvalt kontserni bilansistruktuurist ja positsioonist turul, ei oma aruande koostamise seisuga ükski nimetatud riskidest olulist mõju.



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 keskkonnanähtimise 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 töötervishoiu ja 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 sõlmitakse üheks aastaks ning see hüvitab tellijale, alltöövõtjatele ning kolmandatele isikutele ASi Merko Ehitus kontserni ettevõtte või tema alltöövõtja poolt tekitatud kahjud summas kuni 10,0 mln eurot. Objektidele, mille maksumus ületab 10,0 mln eurot või millele aastane poliis ei laiene (vesiehitus, raudtee-ehitus, sillad jne), kaardistatakse riskid täiendavalt ja igale objektile sõlmitakse selle eripära arvestav kindlustusleping. Projekteerimise töövõtulepingute sõlmimisel nõutakse alltöövõtjalt erialase vastutuse kindlustuslepingut või sõlmitakse omal kulul kindlustusleping, millega kaetakse projekteerimisest, ekslikest mõõtmistest, nõuannetest ja juhustest tulenevad kahjud. Riskide kaardistamisel, kindlustuslepingute sõlmimisel ning kahjujuhtumite käsitlemisel kasutatakse kindlustusmaakleri teenust.

Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiieraldis. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 2,5 mln eurot (31.03.2016: 2,4 mln eurot; 31.12.2016: 2,5 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 (31.03.2017 seisuga 17,7% bilansimahust; 31.03.2016 seisuga 12,9% 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 sisesealt tarnitavad, on valuutarisk kontsernis täna minimaalne.

Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.03.2017 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (current ratio) 2,7 (31.03.2016: 3,4) ning maksevõime kattekordaja (quick ratio) 1,1 (31.03.2016: 1,3). 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 9,7 mln eurot (31.03.2016: 8,6 mln eurot, mis oli täies ulatuses kasutamata). Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõttel 3,5 mln euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito, mis oli kogu ulatuses kasutamata (31.03.2016: 3,5 mln eurot, mis oli täies ulatuses kasutamata).

Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur: omakapitali määr – 53,6% (31.03.2016: 62,3%) bilansimahust ning mõõdukas intressikandvate võlakohustuste osakaal – 17,7% (31.03.2016: 12,9%) bilansimahust, muutuvast majanduskliimas ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks ning parandab oluliselt olemasolevate finantskohustuste pikendamise ning täiendavate käibevahendite kaasamise teostatavust.

Juriidiline risk

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

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.03.2017 moodustatud eraldi summas 0,3 mln eurot (31.03.2016: 0,1 mln eurot).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest 2017. aasta jooksul lõppenud ning seisuga 31.03.2017 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 fiktiivsete 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.

22. veebruar 2017 otsusega rahuldati Tallinna Ringkonnakohus osaliselt Maksim Vihharevi apellatsioonkaebuse ja muutis Harju Maakohtu otsust. Tallinna Ringkonnakohus mõistis Maksim Vihharevilt AS Merko Infra kasuks välja kahjuhüvitise 56 tuhat eurot ja viivise 22. veebruar 2017 seisuga 9 tuhat eurot. AS Merko Infra esitas 22. märtsil 2017 Tallinna Ringkonnakohtu otsuse kohta kassatsioonkaebuse osas, milles rahuldati Vihharevi apellatsioonkaebus. Samuti esitas kassatsioonkaebuse Maksim Vihharev osas, milles Tallinna Ringkonnakohus jättis kehtima Harju Maakohtu poolt AS Merko Infra kasuks tehtud otsuse.

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 hüvitistena 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 kahjuhüvitist tervisekahjustuse tekitamise eest.

Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

7. aprillil 2015 esitasid AS Merko Ehitus tütaretted Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ Tallinna Halduskohtusse tühistamiskaebuse keskkonnaministri 27. märtsil 2015 allkirjastatud määruse nr 22 osas, millega muudeti keskkonnaministri 3. veebruari 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 Halduskohtus jättis 16. september 2016 otsusega kaebuse rahuldamata. Kaebajad ei esitanud otsusele apellatsioonkaebust.

2. veebruaril 2016 esitasid AS Merko Ehitus tütaretted 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 kajastatud.

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 ka rahuldati. Hagiavalduse esemeks on Rolands Mēnesise poolt ehitustööde projektijuhina SIA Merks'ile fiktiivsete 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 oli planeeritud toimuma 11. aprillil 2017, kuid lükkus edasi tulenevalt kohtuniku haigusest. Järgmise kohtuistungiga aega ei ole hetkeksisuga veel kindlaks määratud.

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 esialgselt peatamisest (7. jaanuar 2015) SIA Merks'i poolt ning mittevõrre 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 oli kuni 3. veebruarini 2017 aega omapoolse kompromisettepaneku esitamiseks. SIA Merks ei saanud Rolands Mēnesiselt ühtegi arvestatavat ettepanekut. Kuna kompromissini jõudmine on ebatõenäoline, on järgmise kohtuistungil toimumine määratud 12. aprillil 2017. Järgmise kohtuistungil toimumine on määratud 5. juunile 2017.

Leedu

Vilniaus vandenys

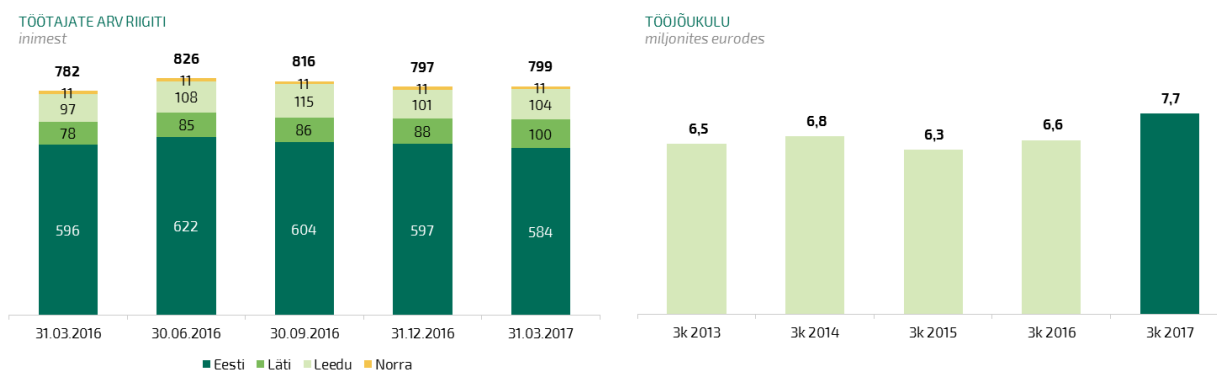
18. mail 2016. aastal esitasid AS Merko Ehitus ja UAB Merko Statyba, tegutsedes vastavalt ühisettevõtte lepingule, hagiavalduse UAB "Vilniaus vandenys" (edaspidi „Vilniaus vandenys“) vastu kogusummas 183 tuhat eurot, mis hõlmab endas nii Avižieniai rajoonis ehitatud kanalisatsiooni ja reoveetorustike projekti („Vee- ja reoveetorustike pikendamine Avižieniai rajoonis“) raames teostatud lisatööde aktsepteerimist, kantud otseste kulude hüvitamist, intressi tähtjaks 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 16. mail 2017, mille käigus otsustatakse loodetavasti ka 2. veebruaril 2017 toimunud kohtuistungil hagejate poolt esitatud taotlus osas määrata ekspertiis.

TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv suurenenud 17 töötaja võrra (+2,2%) ning seisuga 31. märts 2017 oli kontsernis 799 töötajat (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Töötajate arv on peamiselt suurenenud Lätis ja Leedus suurenenud ehitusmahtude tõttu ning vähenenud mõnevõrra Eestis.

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. 2017. aasta 3 kuu tööjõukulu oli 7,7 mln eurot (2016. aasta 3 kuud: 6,6 mln eurot), mis suurenesid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 15,3%, samas kui tööjõukulude osakaal müügituludest vähenes 1,0 pp võrra 14,2%lt 13,2%le.



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 tõsisid 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. Juhindume oma tegevuses eetilistest põhimõtetest. Hoolitseme selle eest

et meie töötajad tunneksid neid põhimõtteid ning järgiksid neid oma igapäevatoos. Selle hõlbustamiseks on kontsernis kehtestatud Ärieetika koodeks.

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

TUNNUSTUSED 2017. AASTAL

2017. aastal on AS Merko Ehituse tegevust tunnustatud järgmiste auhindade näol:

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. Peaauhinna 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

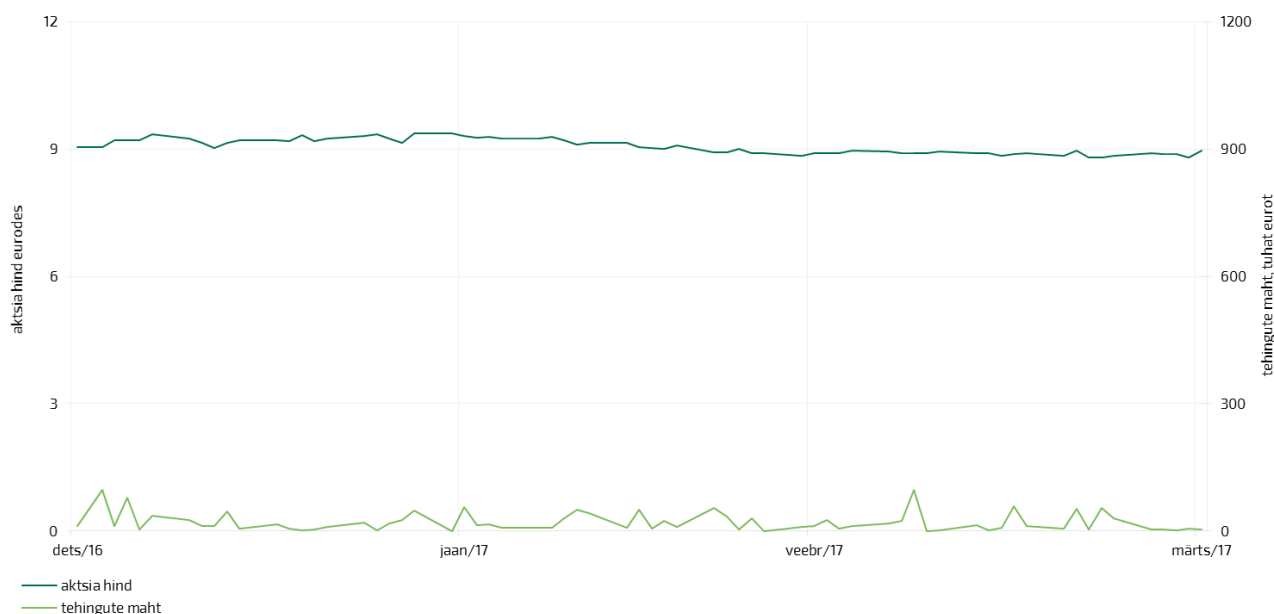
Emitent	AS Merko Ehitus
Väärtpaberi nimi	Merko Ehitus aktsia
Väärtpaberi lühinimi	MRK1T
Emitendi residentsus	Eesti
Turg	NASDAQ Tallinn, Balti põhinimekiri
Tööstusharu	Ehitus
ISIN	EE3100098328
Nimiväärtus	Nimiväärtuseta
Väärtpaberite arv	17 700 000
Emissiooni maht nimiväärtuses	12 000 000
Valuuta	EUR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

Merko Ehitus aktsiad on noteeritud NASDAQ Tallinn põhinimekirjas. Seisuga 31. märts 2017 on ettevõttel 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2017. aastal muutunud.

2017. aasta 3 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 634 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,15 mln aktsiat (0,9% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 1,39 mln eurot (võrreldavad andmed 2016. aasta 3 kuu kohta: 663 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,16 mln aktsiat (0,9% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 1,33 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 8,75 eurot ning kõrgeim tasemel 9,39 eurot aktsia (2016. aasta 3 kuul: vastavalt 7,60 eurot ja 9,14 eurot). Aktsia sulgemishind seisuga 31. märts 2017 oli 8,96 eurot (31.03.2016: 9,00 eurot; 31.12.2016: 9,05 eurot). AS Merko Ehitus turuväärtus seisuga 31. märts 2017 oli 158,6 mln eurot, mis on vähenenud 0,4% võrra võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (31.03.2016: 159,3 mln eurot; 31.12.2016: 160,2 mln eurot).

	31.03.2017	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2016
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,06	0,01	0,05	0,35
Omakapital aktsia kohta, eurot	6,87	6,99	7,01	6,90
P/B suhtarv	1,30	1,29	1,29	1,31
P/E suhtarv	22,53	17,13	12,74	26,17
Turuväärtus, mln eurot	158,6	159,3	159,5	160,2

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA KAUPLEMISMAHU DÜNAAMIKA NASDAQ TALLINN BÖRSIL 2017. AASTAL



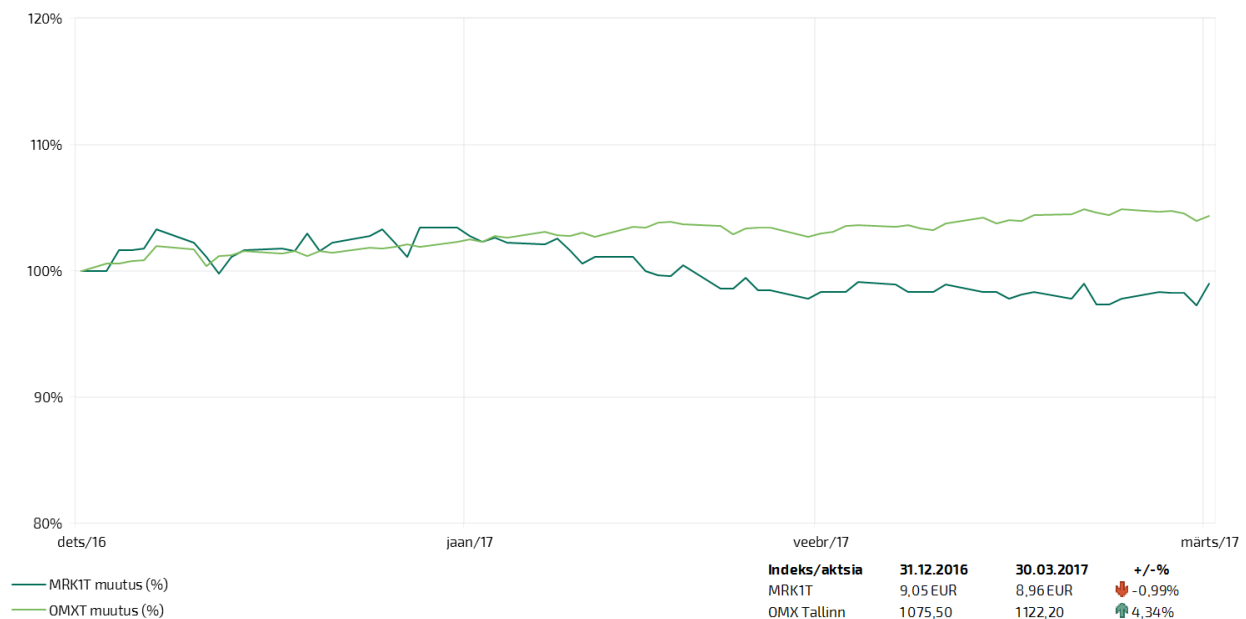
AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.03.2017

AKTSIATE ARV	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
1 000 001 - ...	1	0,05%	12 742 686	71,99%
100 001 – 1 000 000	11	0,57%	2 837 789	16,03%
10 001 – 100 000	32	1,67%	965 444	5,46%
1 001-10 000	265	13,80%	752 102	4,25%
101-1 000	959	49,92%	367 923	2,08%
1-100	653	33,99%	34 056	0,19%
Kokku	1921	100%	17 700 000	100%

AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.03.2017 JA MUUTUS VÖRRELDES EELMISE KVARTALIGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.03.2017	OSALUS 31.12.2016	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	363 094	2,05%	2,20%	(26 338)
SEB S.A. UCITS kliendid	232 222	1,31%	1,31%	-
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	227 881	1,29%	1,47%	(32 932)
Firebird Avrora 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	142 954	0,81%	0,81%	(100)
OÜ Midas Invest	138 485	0,78%	0,78%	+300
Suurimad aktsionärid kokku	15 338 872	86,65%	86,98%	(59 070)
Väikeaktsionärid kokku	2 361 128	13,35%	13,02%	(59 070)
Kokku	17 700 000	100%	100%	-

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA VÖRDLUSINDEKSI OMX TALLINN MUUTUSED 2017. AASTAL



DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

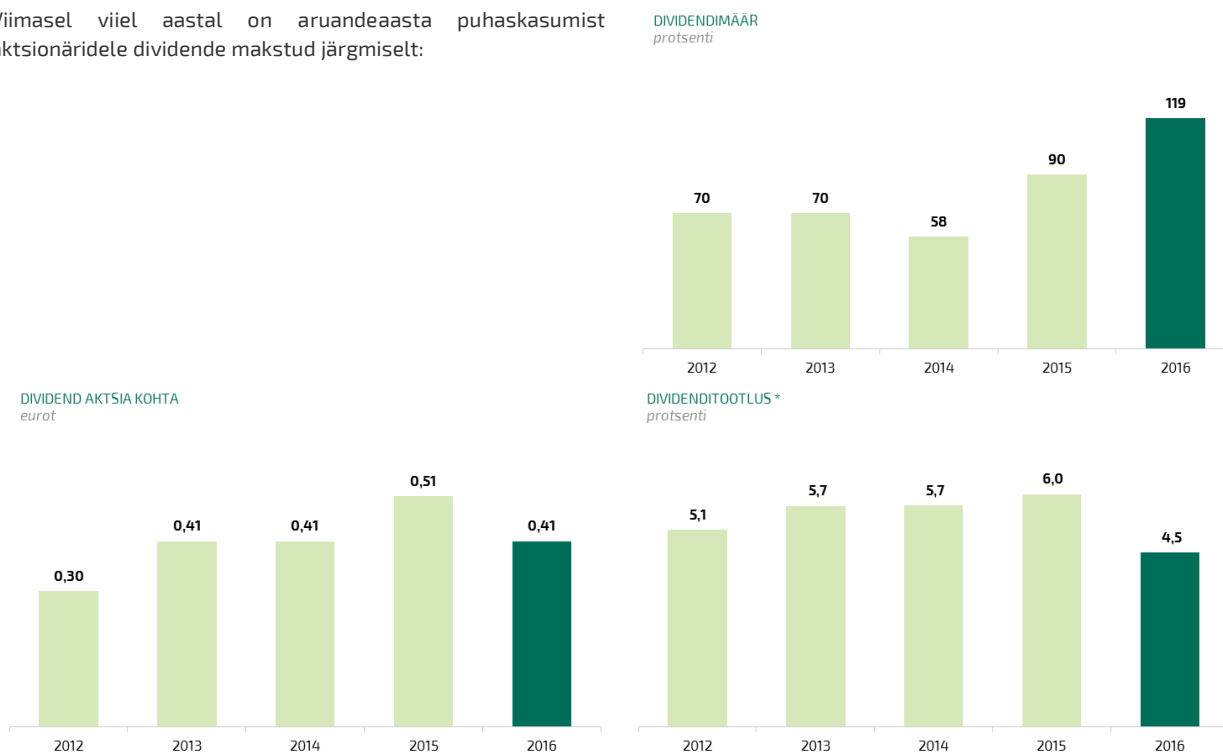
Dividendide jaotamine ettevõtte aktsionäridele kajastatakse finantsaruannetes kohustusena hetkest, mil dividendide väljamaksmine ettevõtte aktsionäride poolt kinnitatakse.

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.

28. aprillil 2017 toimunud aktsionäride üldkoosolekul kinnitati nõukogu ettepanek 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% ja dividenditootluseks 4,5% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2016). Võrreldavad andmed 2016. aasta kohta: dividendid summas 9,0 mln eurot (0,51 eurot ühe aktsia kohta), mis andis 2015. aasta dividendimääraks 90% ning dividenditootluseks 6,0% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2015).

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 dividende tekib 2017. aasta II kvartalis kontsernil Eestis 2017. aasta dividendide väljamaksmisega kaasnev täiendav tulumaksukulu 0,9 mln eurot (II kvartal 2016: 0,6 mln eurot). Dividendide väljamakse aktsionäridele toimub 26. mail 2017.

Viimasel viiel aastal on aruandeaasta puhaskasumist aktsionäridele dividende makstud järgmiselt:



* Arvestatud aktsia hinda seisuga 31.12.

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

ÜHINGU JUHTIMINE

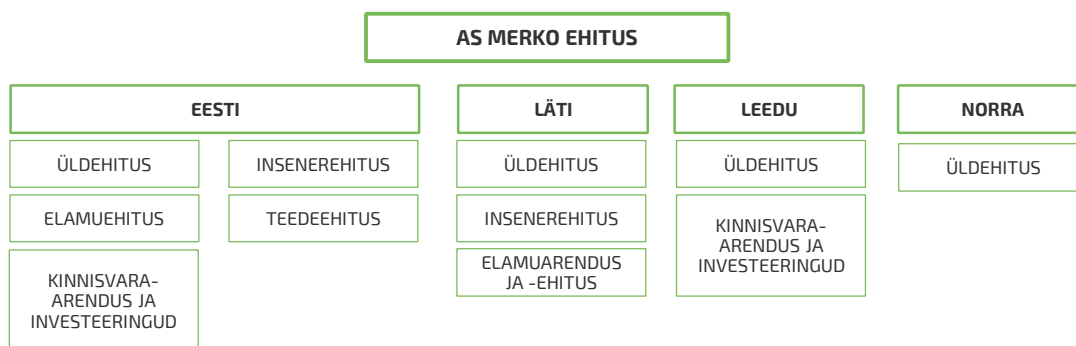
ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis ja Leedus ehitusalaseid terviklahendusi pakuvad 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 27-29 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. märts 2017 on alljärgnev:



KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR

Seisuga 31. märts 2017 kuulub kontserni 42 ettevõtet (31.03.2016: 46; 31.12.2016: 46). 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 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 poolaasta jooksul.

2016. aasta 28. detsembril algatas AS 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 likvideerimismenetluseta ning AS Merko Tartu saab ühendatavate ühingute õigusjärglaseks. Ühinemise tulemusel jääb jätkuvalt AS Merko Ehitus Eesti ühendava ühingu AS Merko Tartu ainuosanikuks. Ühinemise bilansipäev alates millest kõik ühendatavate ühingute tehingud loetakse tehtuks ühendava ühingu arvelt on 1. jaanuar 2017. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimub 2017. aasta esimese poolaasta jooksul.

2017. aasta 17. märtsil algatasid AS Merko Ehitus ja AS Ehitusfirma Rand ja Tuulberg protsessi kummagi 50%lises ühisomanduses oleva ühisettevõtte Pooloksimäe Sulgemise OÜ likvideerimiseks. Likvideerimine viiakse lõpuni ja kustutamisekanne äriregistris toimub orienteeruvalt 2017. aasta suvel.

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

28. aprillil 2019. aastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek. Üldkoosolek otsustas kinnitada 2016. aasta majandusaasta aruande ning kasumi jaotamise otsuse. Dividendide väljamakse summas 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta) aktsionäridele toimub 26. mail 2017.

Lisaks otsustati aktsionäride korralisel üldkoosolekul kinnitada järgmiseks 3 aastaks valitavate nõukogu liikmete arvaks 3 ja pikendada praeguste nõukogu liikmete Toomas Annuse, Teet Roopalu ja Indrek Neivelti ametiaega kuni 28. aprillini 2020, s.o kolmeks aastaks pikendamise otsusest. Nõukogu liikmete tasustamise osas muutusi ei toimunud ning tasustamist otsustati jätkata 31. oktoobril 2008 toimunud aktsionäride üldkoosolekul kinnitatud otsuse tingimustel.

Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljavaate perspektiividest.

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

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

Üldkoosolekust võib osa võtta aktsionär või tema volitatud esindaja. AS Merko Ehitus ei võimalda elektroonilist osavõttu aktsionäride üldkoosolekutest, kuna usaldusväärsete lahenduste rakendamine aktsionäride isikute tuvastamiseks, kellest osa asub välisriikides, ning osalevate aktsionäride privaatsuse tagamiseks oleks ületähtselt 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. 2017. aastal juhatas üldkoosolekut vandeadvokaat Vesse Võhma, kes tutvustas üldkoosoleku läbiviimise protseduuri ning juhatuselt ja nõukogult ettevõtte tegevuse kohta küsimuste esitamise korda.

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

2017. 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 järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Kontrolli tulemused teeb nõukogu teatavaks üldkoosolekule. Nõukogu töö korraldab nõukogu esimees. Nõukogu peamiseks ülesandeks on kontserni olulisemate strateegiliste ja taktikaliste otsuste kinnitamine ning kontserni juhatuse tegevuse kontrollimine. Nõukogu juhindub oma tegevuses ettevõtte põhikirjast, üldkoosoleku suunistest ja seadusandlusest.

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

2017. aasta 28. aprillil toimunud aktsionäride korralisel üldkoosolekul otsustati pikendada nõukogu liikmete Toomas Annuse, Teet Roopalu ja Indrek Neivelti ametiaega kuni 28. aprillini 2020, s.o kolmeks aastaks pikendamise otsustamisest. Senise nõukogu liikme Olari Taali volitusi ei pikendatud ning need lõppesid 30. aprillil 2017.

Seisuga 31. märts 2017 oli AS Merko Ehitus nõukogu neljaliikmeline, kellest vastavalt Hea Ühingujuhtimise Tava nõuetele olid 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 (50)
Nõukogu liige

Teenistuskäik:

2008-... AS Merko Ehitus, nõukogu liige
2015-... AS Pocopay, juhatuse liige
2016-... OÜ Poco Holding, juhatuse liige
Töötanud erinevatel juhtivat 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 juhatuse ning nõukogu ühine korraline koosolek, kus juhatus teavitab nõukogu olulistest asjaoludest ettevõtte äritegevuses, arutatakse ettevõtte seatud lühi- ja pikaajaliste eesmärkide täitmist ning seda mõjutada võivaid riske. Juhatus koostab igakordselt nõukogu koosolekute jaoks juhatuse aruande, mis esitatakse piisava ajavaruga enne koosolekut nõukogule tutvumiseks. Juhatus koostab nõukogule aruandeid ka koosolekute väliselt, kui seda peab vajalikuks nõukogu või nõukogu esimees.

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

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



Andres Trink (50)

Juhatuse esimees

Ametisse määramise aeg: 1. jaanuar 2012

Volituse kehtivus: 1. jaanuar 2018

Teenistuskäik:

2012-... AS Merko Ehitus, juhatuse esimees

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

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

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool automatiseeritud juhtimissüsteemide eriala (summa cum laude)

Estonian Business School rahvusvaheline ärijuhtimine

Lõpetanud INSEADi ülikoolis Prantsusmaal tippjuhtide

arenguprogrammi

Aktsiate arv: 500



Tõnu Toomik (56)

Juhatuse liige

Ametisse määramise aeg: 6. juuni 2013

Volituse kehtivus: 6. juuni 2019

Teenistuskäik:

2013-... AS Merko Ehitus, juhatuse liige

2014-... E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu liige

2011-2013 AS Merko Ehitus, nõukogu liige

2009-2014 E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu esimees

2008-2011 AS Merko Ehitus, nõukogu esimees

1999-2009 E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu liige

1997-1999 E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu esimees

1997-2008 AS Merko Ehitus, juhatuse esimees

1996-... AS Riverito, juhatuse liige

1993-1996 AS EKE Merko, Eesti piirkonna direktor

1993-1993 AS EKE Merko, projektijuht

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)

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

TÜTARETTEVÕTETE NÕUKOGUD JA JUHATUSED

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

Tütarettevõtte juhataja või juhatuse liikme nimetab ametisse tütarettevõtte nõukogu. Alljärgnevalt on toodud ASi Merko Ehitus 100%lises omanduses olevate olulisemate tütarettevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 31. märts 2017:

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	Boris Tehnikov (esimees), Marek Hergauk, Leino Lootus
Tallinna Teede AS	Tõnu Toomik (esimees), Keit Paal, Alar Lagus, Veljo Viitmann	Jüri Läll (esimees), Jüri Helila
AS Voorema Teed	Jüri Läll (esimees), Jüri Helila, Edna Roosik	Toomas Tootsi
AS Merko Tartu	Jaan Mäe (esimees), Veljo Viitmann, Alar Lagus	Juhan Varik, Mihkel Mugur
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 Merko Property	-	Andres Trink, Signe Kukin
UAB Balsiu mokyklos SPV	-	Virginijus Verbickas
OÜ Metsailu	-	Tiit Kuusik, Ines Prual

Muudatused kontserni tütarettevõtete juhtimises

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 lõppesid 22. jaanuaril 2017. AS Merko Infra juhatuse jätkab kolmeliikmelisena: Arno Elias (esimees), Boris Tehnikov ja Marek Hergauk.

AS Merko Ehitus kontserni kuuluva Eesti tütarettevõtte AS Merko Infra nõukogu otsustas 31. märtsil 2017 määrata AS Merko Infra uueks juhatuse liikmeks kolmeks aastaks alates 31. märtsist 2017 kuni 27. märtsini 2020 Leino Lootuse. Ühtlasi otsustas AS Merko Infra nõukogu kutsuda tagasi senise juhatuse esimehe Arno Eliase ning määrata AS Merko Infra uueks juhatuse esimeheks senise juhatuse liikme Boris Tehnikovi. AS Merko Infra juhatuse jätkab kolmeliikmelisena: Boris Tehnikov (esimees), Marek Hergauk ja Leino Lootus.

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)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali võlad tarnijatele (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müüdüd toodangu kulu}}$
EBITDA (mln EUR)	=	Ärikasum + kulum
EBITDA marginaal (%)	=	$\frac{\text{Ärikasum} + \text{kulum}}{\text{Müügitulu}}$
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	=	$\frac{\text{Aktsia hind 31.03}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali kasum aktsia kohta}}$
P/B	=	$\frac{\text{Aktsia hind 31.03}}{\text{Omakapital aktsia kohta (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Turväärtus	=	Aktsia hind 31.03 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

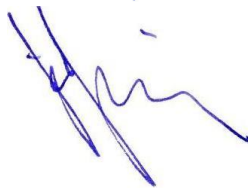
juhatuse esimees



11.05.2017

Tõnu Toomik

juhatuse liige



11.05.2017

KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2017.a. 3 kuud	2016.a. 3 kuud	2016.a. 12 kuud
Müügitulu	2	58 147	46 820	251 970
Müüdnud toodangu kulu	3	(54 026)	(43 758)	(232 961)
Brutokasum		4 121	3 062	19 009
Turustuskulud		(860)	(768)	(3 281)
Üldhalduskulud		(2 518)	(2 417)	(10 076)
Muud äritulud		567	648	2 466
Muud ärikulud		(57)	(42)	(399)
Ärikasum		1 253	483	7 719
Finantstulud (-kulud)		(156)	(180)	(440)
sh kasum (kahjum) ühisettevõtetest		28	(17)	163
finantstulud (-kulud) muudelt pikaajalistelt investeeringutelt		-	-	2
intressikulud		(173)	(156)	(610)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		2	(8)	(6)
muud finantstulud (-kulud)		(13)	1	11
Kasum enne maksustamist		1 097	303	7 279
Tulumaksukulu		(118)	(274)	(1 275)
Perioodi puhaskasum		979	29	6 004
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		1 029	112	6 122
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		(50)	(83)	(118)
Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse				
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		(3)	(2)	19
Perioodi koondkasum		976	27	6 023
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		1 025	110	6 140
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		(49)	(83)	(117)
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	0,06	0,01	0,35

Konsolideeritud vahearuande lisad lehekülgedel 37-49 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	5	33 839	34 400	33 544
Nõuded ja ettemaksed	6	45 414	24 947	45 566
Ettemakstud tulumaks		528	543	617
Varud	7	120 838	102 532	123 364
		200 619	162 422	203 091
Põhivara				
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8	11 922	19 506	15 805
Edasilükkunud tulumaksuvara		1 326	1 423	1 325
Kinnisvarainvesteeringud	9	4 043	4 309	4 108
Materiaalne põhivara	10	12 456	13 375	12 838
Immateriaalne põhivara	11	668	948	673
		30 415	39 561	34 749
VARAD KOKKU		231 034	201 983	237 840
KOHUSTUSED				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	12	14 586	3 119	21 485
Võlad ja ettemaksed	13	54 909	38 360	56 259
Tulumaksukohustus		103	1 021	278
Lühiajalised eraldised	14	4 633	4 764	5 637
		74 231	47 264	83 659
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	12	26 196	23 035	24 516
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 149	978	1 122
Muud pikaajalised võlad	15	2 000	989	2 061
		29 345	25 002	27 699
KOHUSTUSED KOKKU		103 576	72 266	111 358
OMAKAPITAL				
Mittekontrolliv osalus		3 643	3 928	3 692
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				
Aktsiakapital		7 929	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	1 200	793
Realiseerimata kursivahed		(649)	(665)	(645)
Jaotamata kasum		115 742	117 325	114 713
		123 815	125 789	122 790
OMAKAPITAL KOKKU		127 458	129 717	126 482
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		231 034	201 983	237 840

Konsolideeritud vahearuaude lisad lehekülgedel 37-49 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte- kontrolliv osalus	Kokku
	Aktsia- kapital	Kohus- tuslik reserv	Realisee- rimata kursi- vahed	Jaota- mata kasum	Kokku		
Saldo 31.12.2015	7 929	1 200	(663)	117 232	125 698	3 268	128 966
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	112	112	(83)	29
Muu koondkasum	-	-	(2)	-	(2)	-	(2)
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	(2)	112	110	(83)	27
Tehingud omanikega							
Osakapitali suurendamine mitterahalise sissemaksega ja mittekontrolliva osaluse soetus (lisa 16)	-	-	-	(19)	(19)	470	451
Soetatud tütaretevõtte mittekontrolliv osalus (lisa 16)	-	-	-	-	-	273	273
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(19)	(19)	743	724
Saldo 31.03.2016	7 929	1 200	(665)	117 325	125 789	3 928	129 717
Saldo 31.12.2016	7 929	793	(645)	114 713	122 790	3 692	126 482
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	1 029	1 029	(50)	979
Muu koondkasum	-	-	(4)	-	(4)	1	(3)
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	(4)	1 029	1 025	(49)	976
Saldo 31.03.2017	7 929	793	(649)	115 742	123 815	3 643	127 458

AS Merko Ehitus aktsiakapital koosneb 17 700 000 nimiväärtuseta lihtaktsiast.

Konsolideeritud vahearuanne lisad lehekülgedel 37-49 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2017.a. 3 kuud	2016.a. 3 kuud	2016.a. 12 kuud
Äritegevuse rahavoog				
Ärikasum		1 253	483	7 719
Korrigeerimised:				
põhivara kulum		651	702	3 488
(kasum) kahjum põhivara müügist		(99)	(106)	(444)
valmidusastme meetodil kajastatud ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		(1 967)	(3 536)	3 711
intressitulu äritegevusest		(446)	(524)	(1 856)
eraldiste muutus		(2 049)	(2 824)	(520)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		10 808	428	(17 954)
Varude muutus		2 569	6 574	(14 128)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		(5 037)	(2 863)	8 945
Saadud intressid		328	377	1 515
Makstud intressid		(204)	(147)	(732)
Muud finantskulud (-tulud)		(13)	(11)	(32)
Makstud ettevõtte tulumaks		(176)	(148)	(1 733)
Kokku rahavood äritegevusest		5 618	(1 595)	(12 021)
Investeeringustegevuse rahavoog				
Tütarettevõtete soetus	16	-	1 244	1 276
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-	(4)	-
Materiaalse põhivara soetus		(317)	(486)	(2 834)
Materiaalse põhivara müük		251	123	1 098
Immateriaalse põhivara soetus		(48)	(28)	(191)
Saadud intressid		4	13	47
Kokku rahavood investeeringustegevusest		(110)	862	(604)
Finantseerimistegevuse rahavoog				
Saadud laenud		20 165	306	36 839
Saadud laenude tagasimaksed		(25 207)	(4 863)	(20 807)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		(165)	(208)	(855)
Laekunud tütarettevõtte osade emiteerimisest mittekontrollivalt osanikult		-	-	108
Makstud dividendid		-	-	(9 027)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		(5 207)	(4 765)	6 258
Raha ja raha ekvivalentide muutus		301	(5 498)	(6 367)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	33 544	39 905	39 905
Valuutakursside muutuste mõju		(6)	(7)	6
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	33 839	34 400	33 544

Konsolideeritud vahearuaude lisad lehekülgedel 37-49 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LISAD

LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

AS Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2017. aasta 3 kuu 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 2016. 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 2016. aasta auditeeritud andmed ja 2016. aasta 3 kuu vahearuandes esitatud auditeerimata andmed.

Juhatuse hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2017. aasta 3 kuu 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 emettevõtte 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 teedehituse valdkonnas. Muud tegevusalad (juhtimisalased teenused, järevalve teenus jt) on kontserni seisukohalt väheolulised ja kajastatakse ehitusteenuse segmentis. Muude koduturgude ehitusteenuse segmenti kajastamise meetodite osas sisaldab antud segment Läti ehitusteenuseid, millele on lisatud individuaalselt väheolulised (<10%) Leedu ehitusteenuste ja Norra ehitusteenuste segmentid. 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 segmentidele ja segmenti tegevuse tulemuste hindamiseks. Raporteeritavate segmentide kasumile järgnevaid kulusid kajastatakse segmentiaruandluses samade põhimõtete alusel nagu seda on finantsaruannetes ja neid ei kasutata ettevõtte juhtkonna poolt tegevussegmentide tulemuste hindamiseks. Lisainformatsiooni segmentide kohta vt Tegevusaruande peatükk Ärisegmentid.

Segmentiaruandes on segmentide maksustamiseelsest kasumist elimineeritud segmentide vahelised tulud ja kulud ning segmentide varadest on elimineeritud segmentide vahelised realiseerumata sisemised kasumid.

2017.a. 3 kuud	Eesti ehitusteenus	Muude koduturgude ehitusteenus	Kinnisvara- arendus	Segmendid kokku
Segmendi müügitulu	26 767	11 196	25 701	63 664
Segmentidevaheline müügitulu	(14)	(10)	(5 493)	(5 517)
Müügitulu välisklientidelt	26 753	11 186	20 208	58 147
Brutokasum	512	349	3 260	4 121
Segmendi maksustamiseelne kasum	580	350	3 577	4 507
sh intressitulud äritegevusest	11	-	395	406
kulum (lisa 3)	(437)	(10)	(72)	(519)
eraldiste moodustamine (lisa 3)	(137)	(229)	(218)	(584)
eraldiste tühistamine (lisa 3)	103	-	-	103
kasum ühisettevõtelt	-	-	28	28
muud finantstulud (-kulud)	(6)	1	(108)	(113)
sh intressikulud	(6)	1	(95)	(100)
Segmentide vara 31.03.2017	30 750	18 208	155 583	204 541
sh ühisettevõtted (lisa 8)	-	-	462	462

2016.a. 3 kuud	Eesti ehitusteenus	Muude koduturgude ehitusteenus	Kinnisvara- arendus	Segmendid kokku
Segmendi müügitulu	19 072	8 005	25 396	52 473
Segmentidevaheline müügitulu	(45)	(31)	(5 577)	(5 653)
Müügitulu välisklientidelt	19 027	7 974	19 819	46 820
Brutokasum	933	312	1 817	3 062
Segmendi maksustamiseelne kasum	1 010	311	2 198	3 519
sh intressitulud äritegevusest	-	-	470	470
kulum (lisa 3)	(484)	(7)	(76)	(567)
varude allahindlus (lisa 3)	-	-	(132)	(132)
eraldiste moodustamine (lisa 3)	(143)	(58)	(304)	(505)
kahjum ühisettevõtelt	-	-	(17)	(17)
muud finantstulud (-kulud)	(10)	-	(72)	(82)
sh intressitulud	-	-	2	2
intressikulud	(10)	-	(69)	(79)
Segmentide vara 31.03.2016	35 543	9 161	128 664	173 368
sh ühisettevõtted (lisa 8)	-	-	254	254

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 ühissettevõtelt	-	-	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 ühissettevõtted (lisa 8)	-	-	434	434

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 31.03.2017 summas 26 493 tuhat eurot (31.03.2016: 28 615 tuhat eurot; 31.12.2016: 34 939 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, laenuvõtte, laenuvõtte v.a laenuvõtte ühissetevõtetele, maksude ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA
 tuhandetes eurodes

	2017.a. 3 kuud	2016.a. 3 kuud	2016.a. 12 kuud
Segmentide maksustamiseelne kasum	4 507	3 519	20 843
Jaotamata tulud (kulud)			
turustuskulud	(860)	(768)	(3 281)
üldhalduskulud	(2 518)	(2 417)	(10 076)
sh eraldiste moodustamine	(75)	-	(76)
eraldiste tühistamine	-	-	-
muud äritulud ja (-kulud)	40	50	78
sh intressitulud äritegevusest	39	54	180
finantstulud ja (-kulud)	(72)	(81)	(285)
sh intressitulud	1	10	44
intressikulud	(73)	(77)	(310)
Kokku kasum enne maksustamist	1 097	303	7 279

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

	2017.a. 3 kuud		2016.a. 3 kuud		2016.a. 12 kuud	
Eesti	41 149	71%	31 343	67%	172 656	68%
Läti	10 826	19%	9 771	21%	44 924	18%
Leedu	5 420	9%	4 335	9%	24 801	10%
Soome	20	0%	809	2%	5 110	2%
Norra	732	1%	562	1%	4 479	2%
Kokku	58 147	100%	46 820	100%	251 970	100%

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

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Eesti	16 577	18 007	17 054
Läti	474	486	443
Leedu	9	15	10
Norra	107	124	112
Kokku	17 167	18 632	17 619

LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2017.a. 3 kuud	2016.a. 3 kuud	2016.a. 12 kuud
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	33 462	27 845	145 079
Materjal	9 421	6 385	40 911
Tööjõukulu	5 445	4 601	20 703
Ehitusmehhanismid ja transport	1 409	1 314	8 161
Projekteerimine	874	651	2 987
Kinnisvara halduskulud	78	70	221
Kulum	519	567	2 962
Varude allahindlus	-	132	37
Eraldised	481	505	2885
Muud kulud	2 337	1 688	9 015
Müüdnud toodangu kulu kokku	54 026	43 758	232 961

LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

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

	2017.a. 3 kuud	2016.a. 3 kuud	2016.a. 12 kuud
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	1 029	112	6 122
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,06	0,01	0,35

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 makstakse emaettevõtte AS Merko Ehitus poolt 2017. aasta teises kvartalis dividende 7257 tuhat eurot s.o ühe aktsia kohta 0,41 eurot, millega kaasnes tulumaksukohustus 20/80 väljamakstavalt summalt, s.o 1814 tuhat eurot, mis kaetakse osaliselt varasematel perioodidel tütarettevõtetelt saadud maksustatud dividendidelt kinnipeetud tulumaksuga. Kontserni tekib II kvartalis 2017 täiendav dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksukulu Eestis 880 tuhat eurot.

2016. aastal maksis emaettevõtte AS Merko Ehitus dividende 9027 tuhat eurot s.o ühe aktsia kohta 0,51 eurot. AS Merko Ehitus kontsern pidi seoses dividendide väljamaksmisega maksma täiendavalt 566 tuhat eurot tulumaksu Eestis.

Seisuga 31.03.2017 on emaettevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tütarettevõtetelt saadud maksustatud dividende ja välismaalt saadud tulu summas 0 tuhat eurot (31.03.2016: 1395 tuhat eurot; 31.12.2016: 0 tuhat eurot), millelt tulumaks on kinnipeetud.

Seisuga 31.03.2017 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 98 533 tuhat eurot (31.03.2016: 93 607 tuhat eurot; 31.12.2016: 91 255 tuhat eurot). Arvestades saadud maksustatud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 0 tuhat eurot (31.03.2016: 349 tuhat eurot; 31.12.2016: 0 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 24 633 tuhat eurot (31.03.2016: 23 053 tuhat eurot; 31.12.2016: 22 813 tuhat eurot). Täiendava dividendide tulumaksu arvestamisel on aluseks võetud 2017. aastal kehtiv tulumaksu määr, mis on 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Sularaha kassas	1	2	2
Arvelduskontod	33 837	28 153	33 291
Üleöö pangadeposiidid	1	6 245	251
Raha ja raha ekvivalendid kokku	33 839	34 400	33 544

LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Nõuded ostjate vastu			
ostjatelt laekumata arved	23 391	13 722	31 735
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(264)	(326)	(265)
	23 127	13 396	31 470
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks			
käibemaks	936	586	3 318
muud maksud	2	19	-
	938	605	3 318
Ehitustööde tellijatelt saada	6 040	6 499	4 606
Muud lühiajalised nõuded			
lühiajalised laenud	7 923	-	1 560
intressinõuded	456	71	218
muud lühiajalised nõuded	348	722	347
	8 727	793	2 125
Ettemaksed teenuste eest			
ettemaksed ehitusteenuste eest	5 551	3 042	3 155
ettemakstud kindlustusmaksed	448	335	348
muud ettemakstud kulud	583	277	544
	6 582	3 654	4 047
Nõuded ja ettemaksed kokku	45 414	24 947	45 566
sh lühiajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	6 348	-	-
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	2 535	755	4 333

LISA 7 VARUD

tuhandetes eurodes

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Tooraine ja materjal	612	539	422
Lõpetamata toodang	38 461	30 718	39 537
Valmistoodang	13 501	17 915	18 918
Müügiks ostetud kaubad			
ostetud kinnistud müügiks	66 995	50 484	63 150
ostetud muud kaubad müügiks	759	783	746
	67 754	51 267	63 896
Ettemaksed varude eest			
ettemaksed kinnisvara eest	-	1 086	-
ettemaksed muude varude eest	510	1 007	591
	510	2 093	591
Varud kokku	120 838	102 532	123 364

LISA 8 PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Ühisettevõtete aktsiad ja osad	462	254	434
Pikaajalised laenud	-	5 629	3 952
Pikaajalised pangadeposiidid	36	37	36
Pikaajalised intressid	-	209	261
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	11 424	13 377	11 122
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	11 922	19 506	15 805
sh pikaajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	-	4 085	3 952
muud pikaajalised nõuded seotud osapooltele (lisa 16)	-	209	261

LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Maa	51	51	51
Hoonestusõigus jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	29	29	29
akumuleeritud kulum	(11)	(11)	(11)
	18	18	18
Ehitised jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	5 246	5 250	5 245
akumuleeritud kulum	(1 272)	(1 010)	(1 206)
	3 974	4 240	4 039
Kinnisvarainvesteeringud kokku	4 043	4 309	4 108

LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Maa	821	824	821
Ehitised jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	5 650	5 725	5 650
akumuleeritud kulum	(1 993)	(1 852)	(1 948)
	3 657	3 873	3 702
Masinaid ja seadmed jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	17 360	18 700	17 625
akumuleeritud kulum	(11 081)	(11 363)	(11 164)
	6 279	7 337	6 461
Muu inventar jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	5 250	5 210	5 190
akumuleeritud kulum	(4 421)	(4 140)	(4 429)
	829	1 070	761
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed materiaalse põhivara eest	870	271	1 093
Materiaalne põhivara kokku	12 456	13 375	12 838

LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Firmaväärtus			
soetusmaksumus	970	968	970
väärtuse langus	(679)	(290)	(656)
	291	678	314
Tarkvara jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	1 272	1 152	1 137
akumuleeritud kulum	(1 020)	(948)	(991)
	252	204	146
Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	125	66	213
Immateriaalne põhivara kokku	668	948	673

LISA 12 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Kapitalirendikohustused			
Rendimaksete nüüdisväärtus	1 591	2 513	1 769
sh lühiajaline osa	1 220	837	1 282
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal	371	1 676	487
Pangalaenud			
Laenu jääk	33 162	16 610	25 703
sh lühiajaline osa	13 359	1 275	7 696
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	19 803	15 335	18 007
Laen emaettevõttelt			
Laenu jääk	-	-	12 500
sh lühiajaline osa (lisa 16)	-	-	12 500
Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt			
Laenu jääk	6 000	7 000	6 000
sh lühiajaline osa (lisa 16)	-	1 000	-
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat (lisa 16)	6 000	6 000	6 000
Laenud muudelt ettevõtetelt			
Laenu jääk	29	31	29
sh lühiajaline osa	7	7	7
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	22	24	22
Laenud kokku			
Laenude jääk	39 191	23 641	44 232
sh lühiajaline osa	13 366	2 282	20 203
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	25 825	21 359	24 029
Laenukohustused kokku	40 782	26 154	46 001
sh lühiajaline osa	14 586	3 119	21 485
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	26 196	23 035	24 516

LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Võlad tarnijatele	22 414	17 499	25 035
Võlad töövõtjatele	7 015	6 794	7 106
Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks			
käibemaks	1 586	645	4 122
füüsilise isiku tulumaks	733	776	513
sotsiaalmaks	1 323	1 468	993
töötuskindlustusmaks	71	72	55
kohustusliku kogumispensioni makse	65	66	46
muud maksud	137	121	122
	3 915	3 148	5 851
Ehitustööde tellijatel saada	8 407	3 591	8 943
Muud võlad			
intressivõlad	38	20	21
muud võlad	408	282	508
	446	302	529
Saadud ettemaksed	12 712	7 026	8 795
Võlad ja ettemaksed kokku	54 909	38 360	56 259
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	46	830	38

LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED

tuhandetes eurodes

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Ehituse garantiikohustuse eraldis	2 515	2 407	2 476
Eraldis müüdnud projektide kulude katteks	1 514	1 953	2 788
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	248	294	79
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	348	100	273
Muud eraldised	8	10	21
Lühiajalised eraldised kokku	4 633	4 764	5 637

LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Võlad tarnijatele	1 289	989	1 317
Muud pikaajalised võlad	711	-	744
Muud pikaajalised võlad kokku	2 000	989	2 061
sh muud pikaajalised võlad seotud osapooltele (lisa 16)	319	-	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, antud lisas „ühise kontrolli all olevad ettevõtted“;
- 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 31.03.2017, 31.03.2016 ja 31.03.2016 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiastest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

AS MERKO EHITUS TÜTAR- JA ÜHISETTEVÕTTED

	Osalus ja hääleõigus %			Asukoht	Tegevusala
	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016		
Tütarettevõtted					
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	100	100	100	Eesti, Tallinn	teedehitus
AS Vooremaa Teed	100	100	100	Eesti, Jõgeva	teedehitus
AS Merko Infra	100	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
AS Gustaf	-	100	100	Eesti, Pärnu	ehitus
AS Merko Tartu	100	100	100	Eesti, Tartu	ehitus
OÜ Fort Ehitus	76	76	76	Eesti, Viimsi	ehitus
OÜ Mineraal	100	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	100	Leedu, Vilnius	ehitus
UAB Statinių priežiūra ir administravimas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Property	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu mokyklos SPV	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Merko Bustas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN Projektas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Jurininku aikšte	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP1	-	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Timana	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Rinktinės projektai	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Jõgeva Haldus	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Metsailu	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Väike-Paekalda OÜ	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Suur-Paekalda OÜ	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
SIA Merko Investments	100	100	100	Läti, Riia	valdus
OÜ Merko Investments	100	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	100	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA SK Viesturdarzs	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merks Investicijas	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industrijas Parks	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Elniko	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	100	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Zakusala Estates	75	75	75	Läti, Riia	kinnisvara

	Osalus ja hääleõigus %			Asukoht	Tegevusala
	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016		
PS Merks-Ostas celtnieks	65	-	65	Läti, Riia	ehitus
Merko Finland Oy	100	100	100	Soome, Helsinki	ehitus
Hartian Oy	75	75	75	Soome, Helsinki	kinnisvara
As.Oy Helsingin Pestikuja 1	-	100	-	Soome, Helsinki	kinnisvara
Lenko Stroi LLC	100	100	100	Venemaa, Peterburi	valdus
Merko Investments AS	100	100	100	Norra, Sofiemyr	valdus
Peritus Entreprenør AS	56	56	56	Norra, Sofiemyr	ehitus
Ühisettevõtted					
OÜ Unigate	50	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	50	50	50	Eesti, Tallinn	ehitus
Kivimäe 32 OÜ	50	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Kodusadam OÜ	50	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara

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 poolaasta jooksul.

28. detsembril 2016 algatas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti oma 100%lises omanduses 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.

2017. aasta 17. märtsil algatasid AS Merko Ehitus ja AS Ehitusfirma Rand ja Tuulberg protsessi kummagi 50%lises ühisomanduses oleva ühisettevõtte Poolkoksimäe Sulgemise OÜ likvideerimise. Likvideerimine viiakse lõpuni ja kustutamisekanne äriregistris toimub orienteeruvalt 2017. aasta suvel.

KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2017.a. 3 kuud	2016.a. 3 kuud	2016.a. 12 kuud
Osutatud teenused ja müüdud kaubad			
Emaettevõtte	4	4	15
Ühisettevõtted	2 248	428	7 471
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1 529	2 901	5 641
Juhtkonna liikmed	10	80	108
Muud seotud osapooled	-	-	617
Osutatud teenused ja müüdud kaubad kokku	3 791	3 413	13 852
Intressitulud			
Ühisettevõtted	77	68	280
Ostetud teenused ja kaubad			
Emaettevõtte	23	23	90
Ühisettevõtted	-	-	20
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	17	36	126
Ostetud teenused ja kaubad kokku	40	59	236
Intressikulud			
Emaettevõtte	34	-	38
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	36	46	177
Intressikulud kokku	70	46	215

SALDOD SEOTUD OSAPOOLETEGA

tuhandetes eurodes

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Nõuded seotud osapoolte vastu			
Antud laenud (lisa 6, 8)			
Ühisettevõtted	6 348	4 085	3 952
Nõuded ja ettemaksed (lisa 6)			
Emaettevõte	4	4	4
Ühisettevõtted	1 963	426	3 896
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	568	270	433
Muud seotud osapooled	-	55	-
Nõuded ja ettemaksed kokku	2 535	755	4 333
Muud pikaajalised nõuded (lisa 8)			
Ühisettevõtted	-	209	261
Nõuded seotud osapoolte vasti kokku	8 883	5049	8 546
Kohustused seotud osapoolte ees			
Lühiajalised saadud laenud (lisa 12)			
Emaettevõte	-	-	12 500
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	1 000	-
Lühiajalised saadud laenud kokku	-	1 000	12 500
Võlad ja ettemaksed (lisa 13)			
Emaettevõte	9	9	9
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	37	211	29
Muud seotud osapooled	-	610	-
Võlad ja ettemaksed kokku	46	830	38
Pikaajalised saadud laenud (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	6 000	6 000	6 000
Muud pikaajalised võlad (lisa 15)			
Muud seotud osapooled	319	-	322
Kohustused seotud osapoolte ees kokku	6 365	7 830	18 860

TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLETEGA (LISAINFORMATSIOON)

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 2017. aasta 3 kuu teenistustulepingute alusel arvestatud tasud olid 447 tuhat eurot (2016. aasta 3 kuud: 465 tuhat eurot; 2016. aasta 12 kuud: 2221 tuhat eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. 2017. aasta 3 kuuga maksti kontserni olulisemates tütarettevõtetes juhatuse ja nõukogu liikmetele hüvitisi 40 tuhat eurot (2016. aasta 3 kuud: 10 tuhat eurot; 2016. aasta 12 kuud: 65 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 31.03.2017:

		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 31.03.2017:

		AKTSIATE ARV	OSAKAAL
Andres Trink	Juhatusesimees	500	0,00%
Tõnu Toomik (AS Riverito)	Juhatusesimees	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.

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Ehitusaegne garantii tellijale	23 552	11 036	21 036
Pakkumusgarantii	1 597	776	767
Garantiiaja garantii	21 667	22 300	20 470
Ettemakse garantii	9 640	1 721	4 411
Maksegarantii	30 500	30 500	30 500
Käendused	4 840	1 288	3 902
Avatud akreditiiv	-	20	-
Tingimuslikud kohustused kokku	91 796	67 641	81 086

Real „Maksegarantii“ on 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 2017. aasta 3 kuu konsolideeritud vahearuanne, mis on esitatud lehekülgedel 5-49.

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



11.05.2017

Tõnu Toomik

juhatuse liige



11.05.2017